

ENVIRONMENT

環境



東急不動産ホールディングスグループでは、環境ビジョンに基づき、5つの環境課題（気候変動、生物多様性、汚染と資源、水使用、サプライチェーン）に対して3つの視点で取り組んでいます。

環境ビジョン

1998年基本理念策定 2011年環境ビジョンに改定・2015年改訂

環境理念

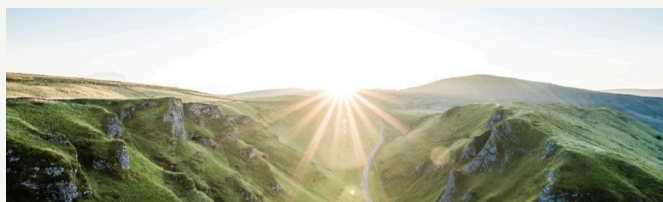
私たちは、都市と自然、人と未来をつなぐ価値を創造します。

環境方針

私たちは、事業を通して環境と経済の調和に取り組めます。

環境行動

私たちは、3つの視点で5つの課題に取り組めます。



3つの視点

- 目標を開示して実行します。
- 先進的な取り組みに挑戦します。
- 社会の皆さまと協働して取り組みます。



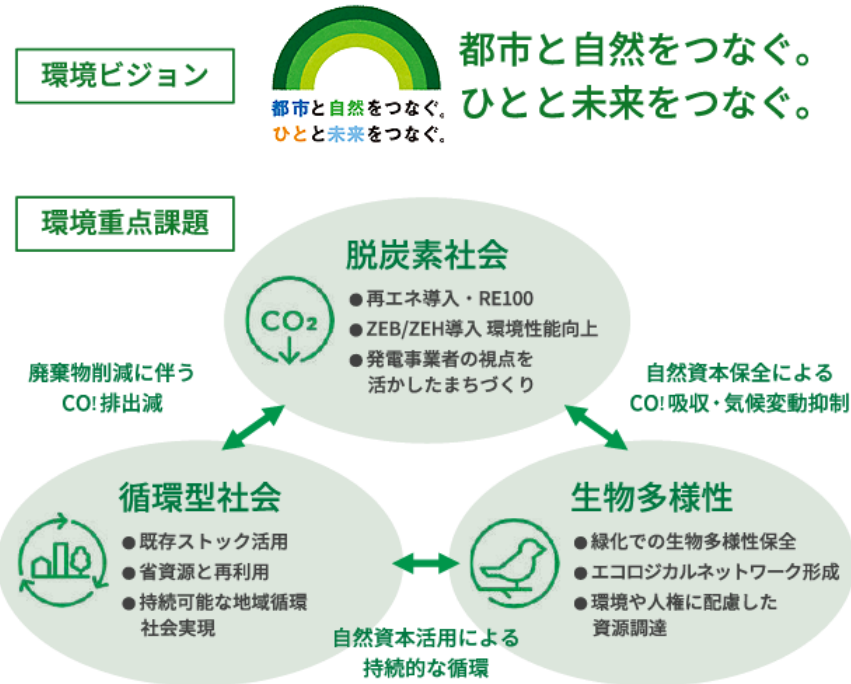
5つの環境課題

- 気候変動
- 生物多様性
- 汚染と資源
- 水使用
- サプライチェーン

環境経営

上記環境ビジョンに基づき、当社は長期ビジョン「GROUP VISION 2030」の中で、
長期経営方針における重要な全社方針として「環境経営」を定め、
環境先進企業として3つの重点課題について環境問題に取り組んでいます。

環境先進企業として環境課題へ包括的に取り組む



気候変動



TCFD・TNFD提言等に基づく統合
開示



TCFD提言に基づく開示



脱炭素社会への移行計画



生物多様性



TNFD提言に基づく開示



汚染と資源



水使用



サプライチェーン（環境）



CLIMATE CHANGE

気候変動

＜ 環境

気候変動

TCFD・TNFD提言等に基づく統合開示

TCFD提言に基づく開示

脱炭素社会への移行計画

生物多様性

TNFD提言に基づく開示

汚染と資源

水使用

サプライチェーン（環境）

方針 ☒ マネジメント体制 ☒ 目標と取組み・実績 ☒ 第三者の独立した検証 ☒

方針

東急不動産ホールディングスグループは、気候変動が事業活動に大きな影響を与える重要な環境課題であると認識しています。2020年1月「サステナブル調達方針」を策定し、事業活動のみならず商品・サービスのライフサイクルを通じて、エネルギーの効率的な利用と再生可能エネルギーの利用を推進し、温室効果ガスの排出が気候変動に与えるインパクトを抑えます。（「サステナブル調達方針」5)環境への配慮）

2014年に、気候変動に関する政府間パネル（IPCC）の第5次評価報告書が公表されました。それによると、地球温暖化には疑う余地がなく、20世紀以降の温暖化は人間活動による可能性が極めて高いとされています。地球温暖化による気候変動は、海面上昇だけでなく、大雨・洪水の増加や干ばつなどの異常気象につながります。当社グループの事業では、スキー場の運営のように降雪量などの気象条件が直接的に事業活動に影響を与えるものだけでなく、事業に必要なさまざまな物資の調達が地球規模で困難になるなどの間接的な影響を受ける可能性があります。

当社グループはこのような背景に対し、2021年5月に全社方針の一つに【環境経営】を掲げ、脱炭素社会の実現に向けてすべての事業を通じた環境負荷低減（クリーンエネルギー普及など）を目指すことを【グループビジョン2030】に盛り込みました。具体的には、2050年ネットゼロエミッションをゴールとし、2030年目標をSBT1.5°C水準で認定を受けました。さらにSBTネットゼロ目標（2050年）にコミットし、併せてBusiness Ambition for 1.5°Cにも賛同しています。

コミットメント

そのような課題認識のもと、当社グループでは、環境パフォーマンスをモニターした上で、事業拠点および保有するオフィスビル、商業施設、リゾート施設などにおけるエネルギーの効率的な利用と再生可能エネルギーの利用推進で温室効果ガスを削減し、事業活動が与える気候変動への影響を減らすことに取り組みます。また、当社グループにとって、省エネルギーに優れたオフィスビル、商業施設、リゾート施設などを開発・運営することは、事業機会の創出、競争力の向上につながると考えています。

当社グループは、設計会社・施工会社・利用されるお客さまなどのステークホルダーと協働して、低炭素社会の実現をめざし、環境意識の醸成を行うとともに、気候変動とエネルギー消費の課題に取り組みます。

マネジメント体制

当社グループでは、東急不動産ホールディングス社長（委員長）、東急不動産ホールディングス執行役員を構成メンバーとした「東急不動産ホールディングスサステナビリティ委員会」を設置しています。年に2回定例会議を開催し、コンプライアンス、気候変動、社会貢献、ダイバーシティなどの重要課題について対処計画立案・実績確認を行なっています。その結果は東急不動産ホールディングスの代表取締役が最高責任者を務める取締役会に報告されます。

また、「東急不動産ホールディングスサステナビリティ委員会」の下部組織である「サステナビリティ協議会」において、グループ横断的にマネジメントを進めています。

「サステナビリティ協議会」はグループ各社の環境・サステナビリティ担当で構成し、共通の方針に基づき、気候変動に影響を与える温室効果ガスについて横断的に年度目標の設定、実績の管理、情報共有を行うことで、関連法規に基づき適正な報告を行うとともに、事業活動を通じて削減に取り組んでいます。

環境に関する取締役会承認

東急不動産ホールディングス（株）では、気候変動を含む環境課題や人権・労働などのグローバルな社会課題は当社グループの事業活動に深く関わると認識し、2015年度、サステナビリティ各課題に対する方針を策定し、取り組んでいくことを決定しました。環境課題についても1998年に制定した基本理念を基に2011年に環境方針を含む環境ビジョンを制定しました。2021年度の長期経営方針では環境経営を掲げ、2050年のゼロエミッションを目標として、2030年SBT1.5°C目標の達成を目指すことをとしています。こうした環境に関する方針はすべて、当社の代表取締役社長が責任者として直轄するサステナビリティ委員会、グループ経営会議等を経て取締役会の承認を得ています。

目標と取組み・実績

定量的CO₂削減目標の設定

中・長期 定量目標

定量的削減目標の達成状況

- 当社グループは、2050年度には、CO₂排出量のネットゼロエミッションをめざしています。
- マイルストーンとして、2030年度までに床面積あたりのCO₂排出総量を、2019年度比で46.2%削減することをめざします。

CO₂排出量(2019年度比、総量) 

プロセス型のCO₂削減目標の設定

東急不動産（株）では、自社がかかわる開発プロジェクトでは、事業形態に合わせてプロセス型の目標を設定しています。例えば、新規のマンション開発では、住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく評価方法基準において「断熱等性能等級4」に適合する性能を備え、また、大規模商業施設の「東急プラザ銀座」では東京都が定める優良特定地球温暖化対策事業所の「準トップレベル事業所」同等性能を備えて開発するなどしています。

(1) 投資プロセスでの目標

- ① 電気設備 LED灯の導入、エレベーター制御機器や受電設備の更新等
- ② 給排水衛生設備 節水型水栓導入、配管更新、ボイラーの更新等
- ③ 空調設備 空調設備更新、インバーター制御装置取付等

(2) 運営プロセスでの目標

- ①電気設備
 - 照明点灯時間の見直し
 - 不要照明の消灯
 - 照度の見直し
- ②給排水衛生設備
 - 冷温水の温度設定の見直し
 - 運転時間の見直し
 - 貯湯槽、浴槽、プール等の温度設定、容量の見直し
- ③空調設備
 - 適正温度運転
 - 不要空調の停止および外気導入と全熱交換機の効率的な運用
 - 空調機、換気扇、厨房排気フードのフィルター、フィン等の清掃

GHG(CO₂)排出量（実績・目標）

GHG排出量 

エネルギー使用量

エネルギー使用量 

気候変動を回避するための公共政策への賛同

東急不動産（株）は東京都が定める「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例」に取り組んでいます。

＜都民の健康と安全を確保する環境に関する条例（環境確保条例）・施行規則 | 東京都環境局 

当社気候変動方針と一貫性をもつ業界団体における気候変動への取り組み

(一般社団法人)不動産協会では「不動産業における脱炭素社会実現に向けた長期ビジョン」を発表し、温暖化対策を推進するとともに、日本政府へ不動産関連諸制度にいて政策提言、調査・研究を実施しています。当社の気候変動方針は不動産協会の立場と一貫性が保たれているため、協会の副理事長として当社取締役会長が参加しているほか、当社の社員を1名協会へ派遣し、気候変動に対する方針の検討・策定に積極的に働きかけています。また不動産協会で年2回程度開催される環境委員会へサステナビリティ推進部門長が参加、さらに年6回程度開催される2つの下部ワーキンググループ（オフィスビル、住宅）に当該部門の担当が参加しており、国の政策を反映した業界団体としての気候変動戦略策定に参画すると共に、国や東京都へ直接または上部団体の経団連を通じた政策要望を行っています。更に、長期ビジョンで定めた2030年度までにGHG排出量－46.2%を達成するため、環境委員会においてGHGマニュアルやゼネコンへのGHG排出量等提出依頼ルールを作成する等により、サプライヤーチェーンにおける環境インパクトの低減に取り組んでいます。また、東急不動産（株）では一般社団法人再生可能エネルギー長期安定電源推進協会（REASP）についても当社の気候変動方針は不動産協会の立場と一貫性が保たれているため代表理事をつとめており、温室効果ガス削減に向けて、再生可能エネルギーの導入拡大及び長期安定供給を実現するための課題抽出や解決に向けた提言・提案に積極的に取り組んでいます。

気候変動を回避する活動への取り組み・支持・関与

東急不動産ホールディングスグループは、気候変動が事業活動に大きな影響を与える重要な環境課題であると認識しています。そのような認識のもと、当社グループでは、事業拠点および保有するオフィスビル、商業施設、リゾート施設などにおける再生可能エネルギーの利用推進とエネルギーの効率的な利用とで温室効果ガスを削減し、事業活動が気候変動へ与える影響を減らすことに取り組んでいます。

リスク管理プロセス

東急不動産（株）では、台風や震災等の自然災害対策として以下の管理プロセスを実施しています。

- BCPマニュアル整備
- BCP当番・BCP待機要員制度
- 物件被害集計システム等、BCPシステムの運用・改善
- 災害時対策として自家発電機を設置

再生可能エネルギー事業

再生可能エネルギー事業の推進

東急不動産ホールディングスは、常に社会課題と向き合いながら幅広く事業を展開しています。再生可能エネルギーの分野においては、2014年に香川県で太陽光発電事業に参入したことを皮切りに「ReENE（リエネ）」のブランドで事業に取り組み、「脱炭素化への貢献」「エネルギー自給率向上」「地域貢献」をキーワードに着実に事業を拡大し、2019年4月には「RE100」にも加盟をしています。また、中期経営計画の成長戦略のひとつである「循環型再投資事業の領域拡大」においても、本事業を新たな投資対象のひとつとしており、保有・運営する太陽光などの発電所は、開発中を含め全国50施設に、また定格容量も1GW（＝1,000MW）を超えるまでに成長しました。

2017年から資本業務提携をスタートしている、再生可能エネルギー事業者のリニューアブル・ジャパン株式会社とその後も継続して提携を強化しており、現在は日本再生可能エネルギーインフラ投資法人にもスポンサーとして参画をしています。

2019年4月には北海道初の蓄電池併設型風力発電所となる「リエネ松前風力発電所（北海道松前郡）」が、また同じく蓄電池併設型発電所としては国内最大級となる「すずらん釧路町太陽光発電所（北海道釧路郡）」が2020年2月から運転を開始しています。今後は太陽光や風力発電事業だけでなく、バイオマス発電事業や次世代再生可能エネルギー事業などにアセットを拡大する予定です。

再生可能エネルギーが日本の主力電源として位置づけられ、クリーンエネルギーのニーズや社会的重要性が一層高まる中、発電事業者や関連事業者は様々な機能や専門性が求められています。そこで東急不動産は、2019年12月にリニューアブル・ジャパン株式会社をはじめとする5社共同で「一般社団法人再生可能エネルギー長期安定電源推進協会（REASP）」を設立しました。今後関係省庁と議論しながら、長年にわたって安定的に供給できる仕組み作りを行い、継続して事業を拡大していきます。

[再生可能エネルギー事業マップ](#)

再生可能エネルギー事業におけるSDGs目標



再生可能エネルギーの利用

当社グループでは、さまざまな事業で太陽光や風力などの再生可能エネルギーを利用しています。リゾートホテル施設の「パラオ・パンフィック・リゾート」や「東急ハーヴェストクラブ熱海伊豆山 & VIALA」では、太陽光発電システムを導入しています。また、商業施設の「東急プラザ表参道原宿」では、屋上に風力発電装置を2基設置し、自然エネルギーを取り入れています。



太陽光発電
（パラオ・パンフィック・リゾート、東急ハーヴェストクラブ熱海伊豆山 & VIALA）



風力発電（東急プラザ表参道原宿）

設備機器・システムでの対応

不動産プロパティのエネルギー効率を測定するビル管理システム

東急不動産ホールディングス（株）はエネルギー管理システムによって全ての不動産プロパティのエネルギー効率を測定し、今後の改善施策に活用しています。具体的にはまず、継続的に運営管理している施設について、そこで使用する電気・ガスなどのエネルギーを測定し、定期的に集計しています。更に、シミュレーションプログラムを用いてビル・商業施設の改修工事、運用改善による省エネ効果を推計し、具体的な対策を推進しています。

炭素集約的な設備の段階的廃止

東急不動産（株）が運営管理しているオフィスビルや商業施設などでは、エネルギー効率が悪く炭素集約的な設備を、更新時にエネルギー効率の高い設備に入れ替えることで、段階的に脱炭素化を進めています。

CO₂排出量の削減

オフィスビルにおけるCO₂排出量の削減

当社グループでは、省エネ設備導入や入居テナントさまとの協力により、管理するオフィスビルのCO₂排出量削減を行っています。取り組みを進めることで、（一社）不動産協会の策定した「不動産業環境実行計画」の定める新築オフィスビルの省エネ数値目標達成に向けて、先進的な役割を果たせるようめざしています。

東急不動産（株）が開発した「新目黒東急ビル」では、BEMS（ビル・エネルギー管理システム）モニターを各フロアに設置し、入居されている方々が自らエネルギー使用量を確認できるよう、見える化を実現するとともに、設置した自然換気装置や自動調光装置などを通じてビル全体のエネルギー使用量軽減を実行しています。



新目黒東急ビル



各フロアのエネルギー管理モニター

マンションにおけるCO₂排出量の削減

総戸数356戸の「ブランズシティ品川勝島」は、東急不動産（株）、（株）東急コミュニティーなど東急グループの総合力で省エネルギーに取り組む大型マンションです。世界初のマンション向け家庭用燃料電池「エネファーム」の全戸採用や、家庭の電力消費見える化システムHEMSの導入などにより、CO₂排出量を6割以上削減すると試算され、建築環境総合性能評価システム「CASBEE」で最高位のSランク（自己評価）を得ています。省CO₂効果を検証し、居住者へフィードバックするとともに、さらなる省エネルギーの実現をめざします。このような取り組みが評価され、国土交通省「住宅・建築物省CO₂先導事業」に採択されています。



ブランズシティ品川勝島



マンション向けエネファーム

ZEB・ZEHへの取り組み

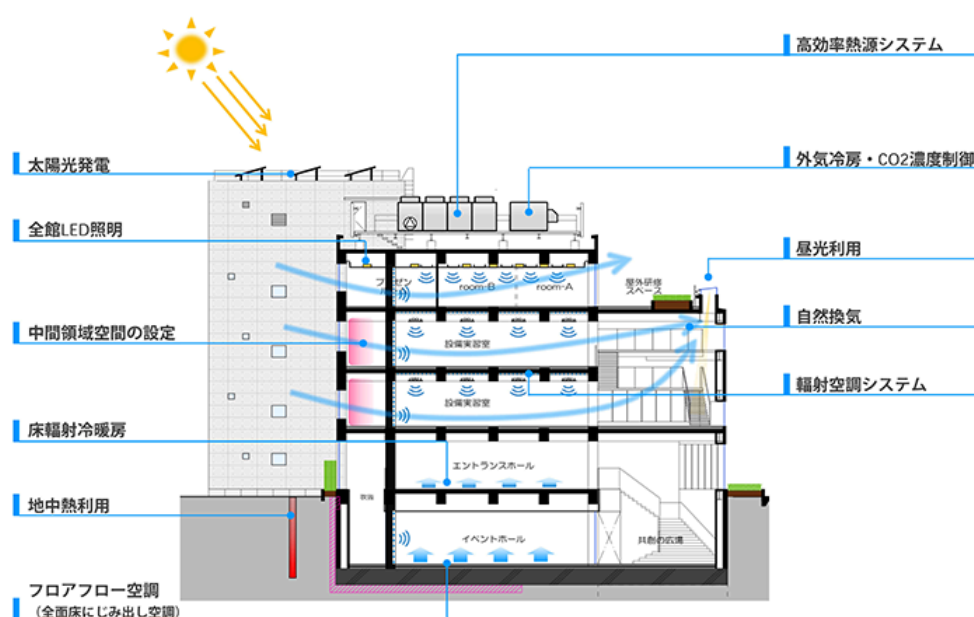
東急コミュニティー技術研修センター NOTIA Nearly ZEB取得

(株) 東急コミュニティーは、東急コミュニティー技術研修センターNOTIAにおいて、国土交通省が主導する建築物省エネルギー性能表示制度(BELS)の「Nearly ZEB」認証を取得しました。

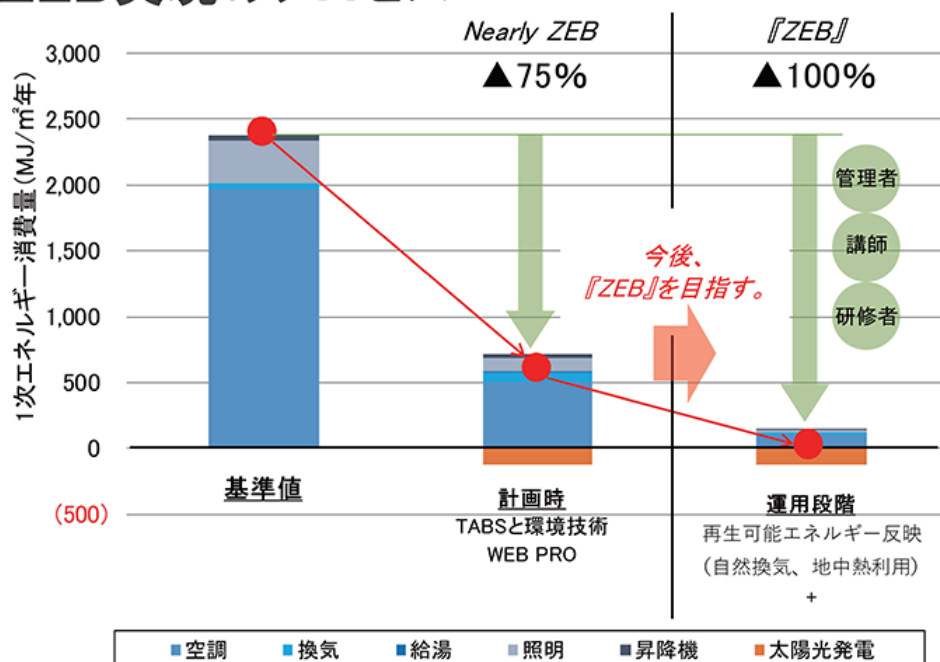
ZEBとは、建築・設備上の省エネルギー技術によってエネルギー消費を極力小さくする一方、太陽光発電などによってエネルギーを自給し（創エネ）、トータルのエネルギー使用量の削減を目指す建物を指します。NOTIA は東京都内の事務所ビルとしては初めて、エネルギー削減量75%の「Nearly ZEB」を取得しました。

(株) 東急コミュニティーは総合不動産管理会社として、Nearly ZEB物件のさらなる省エネ運用を通じ、省エネ効果75%以上の運用実績を目指します。建物の省エネ運用に関するノウハウを蓄積し、営業・提案活動へ展開してまいります。

> 東急コミュニティー技術研修センター NOTIA



ZEB実現のプロセス



社内炭素税（ICP）

東急不動産ホールディングス（株）では、2018年度に環境省が主催した「脱炭素経営による企業価値向上促進プログラム」に参加して内部炭素価格について研究した後、TCFD提言で推奨されているICP（インターナルカーボンプライシング）を2021年度に導入し、2022年度には経営会議上程案件での「見える化」を開始しました。

第三者の独立した検証

東急不動産ホールディングスグループでは、非財務情報の信頼性向上のため、第三者の独立した検証を受けています。

気候変動については、温室効果ガス排出量（スコープ1、スコープ2、スコープ3（カテゴリー1-8及び11-13）及びエネルギー使用量）を対象としました。

環境データ検証意見書（GHG排出量等）



第三者の独立した検証意見書 

TCFD / TNFD DISCLOSURE

TCFD・TNFD提言等に基づく統合開示

＜ 環境

気候変動

TCFD・TNFD提言等に基づく統合開示

TCFD提言に基づく開示

脱炭素社会への移行計画

生物多様性

TNFD提言に基づく開示

汚染と資源

水使用

サプライチェーン（環境）

東急不動産ホールディングス株式会社は、気候関連財務情報開示タスクフォース（TCFD；Task Force on Climate-related Financial Disclosures）および自然関連財務情報開示タスクフォース（TNFD；Taskforce on Nature-related Financial Disclosures）に基づいてこれまで開示した、TCFD開示、脱炭素社会への移行計画、TNFDレポートの3つを統合した「TCFD/TNFDレポート」を策定・開示しています。

（これまでの経緯）

当社グループでは、気候変動は事業活動にとってリスクであると同時に新たな事業機会であると考え、2019年3月にTCFD提言に賛同し、TCFD開示を行いました。その後、シナリオ分析の対象範囲を拡大して2022年3月に開示し、さらに2023年7月にはTCFDなどのガイダンスに沿って作成した国内不動産業初の「脱炭素社会への移行計画」レポート発行するなど、積極的な取り組みを行ってまいりました。

自然については、当社グループの事業が自然に密接に関連していることを鑑み、2023年6月TNFDフォーラム参加、同年8月には「TNFDベータ版v.0.4」を参照して都市開発に関するTNFDレポート（第1版）を国内不動産業で初めて策定しました。その後2024年1月には「TNFD最終提言」を参照した「TNFDレポート（第2版）」、同年7月にはリゾート事業の森林を追加した「TNFDレポート（第3版）」を、2025年12月には海洋を追加した「TCFD/TNFDレポート（統合版・第2版）」にて策定・開示しました。

● 統合版・第2版

＞ TCFD/TNFDレポート (15.1MB) [PDF](#)

＞ TCFD/TNFDレポート 海洋ページ抜粋版 (4.38MB) [PDF](#)

● 統合版・第1版

＞ TCFD/TNFDレポート (11.9MB) [PDF](#)



ガバナンス



気候・自然関連リスク・機会に関する当社のガバナンス

戦略



当社の事業・戦略・財務計画に対する気候・自然関連リスク・機会の実際および潜在的影響

リスク・インパクト管理



当社が気候・自然関連リスクを識別・評価・管理するために用いるプロセス

測定指標・ターゲット



当社が気候・自然関連リスクを評価・管理するために用いる指標と目標

脱炭素社会への移行計画



TCFD等ガイドラインを参考に作成した事業戦略と財務戦略に整合した脱炭素社会への移行計画

気候・自然関連の取り組み



脱炭素およびネイチャーポジティブに向けた当社グループにおける取り組み

TCFD・TNFD提言等に基づく統合開示

[環境](#) | [気候変動](#) | [TCFD・TNFD提言等に基づく統合開示](#) | [TCFD提言に基づく開示](#) | [脱炭素社会への移行計画](#) | [生物多様性](#) | [TNFD提言に基づく開示](#) | [汚染と資源](#) | [水使用](#) | [サプライチェーン（環境）](#)

[はじめに、サマリー、インデックス](#) [ガバナンス](#) [戦略](#) [リスク・インパクト管理](#) [測定指標・ターゲット](#) [脱炭素社会への移行計画](#) [気候・自然関連の取り組み](#) [参考資料・用語と解説](#)

INTRODUCTION

はじめに ～世界が目指すネットゼロおよびネイチャーポジティブ～

気候変動や自然の損失など、地球環境をめぐる問題は年々深刻化しており、社会・経済にとって重大なリスクとして認識されるようになってきました^{※1}。気候変動については、2015年に「パリ協定」が採択され、国際的にネットゼロ・脱炭素社会に向けた移行が進んでいます。また生物多様性に関しては、2022年に「昆明・モントリオール生物多様性枠組（GBF）」が採択され、2050年ビジョン「Living in harmony with nature（自然と共生する社会）」のもと、2030年までに「生物多様性の損失を止め反転させ、自然を回復軌道に乗せるための緊急的な行動をとる」という「ネイチャーポジティブ^{※2}」を目指すミッションや、23の具体的なターゲットが定められました。

このような社会動向を踏まえ、当社グループは、世界が目指す「ネットゼロ」および「ネイチャーポジティブ」に向けて事業を通じた取り組みを着実に進めるとともに、当社グループにおける気候・自然関連の重要課題の把握と、情報開示を積極的に行っています。

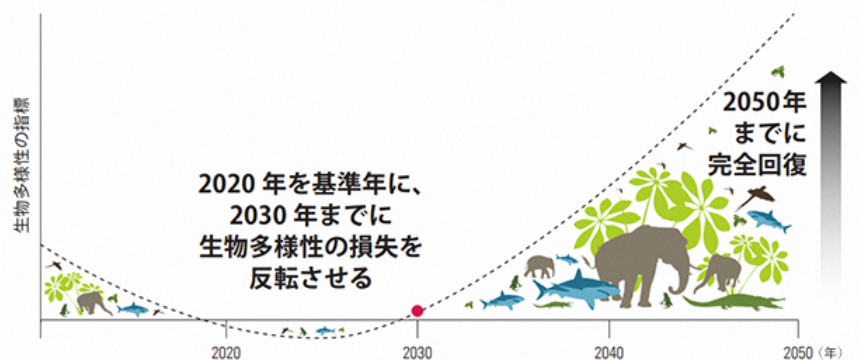
※1 世界経済フォーラム¹⁾参考文献より抜粋

※2 2030年までのネイチャー・ポジティブに向けた自然のための測定可能な世界目標

出典：WWF

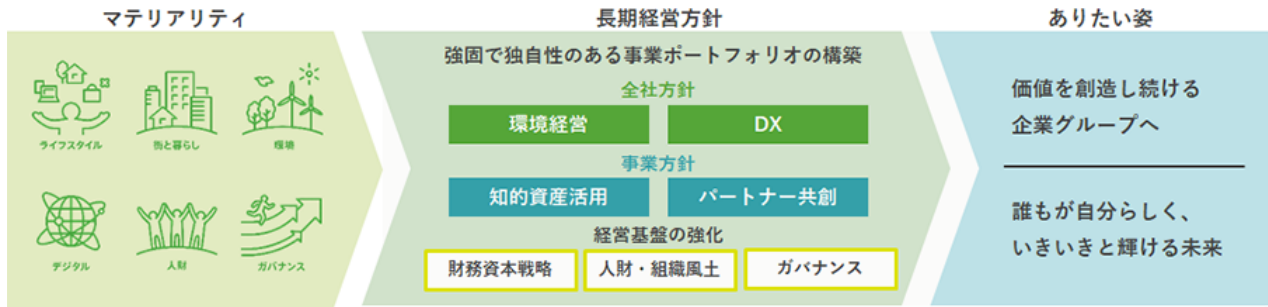
今後10年間のリスクの深刻度ランキング

1	異常気象
2	生物多様性の損失・生態系の崩壊
3	地球システムの危機的変化
4	天然資源不足
5	誤報と偽情報
6	AI技術がもたらす悪影響
7	不平等
8	社会の二極化
9	サイバースパイ・戦争
10	汚染



東急不動産ホールディングスの環境経営

- 当社グループは、社会課題を踏まえたマテリアリティを設定し、「環境経営」を全社方針とする長期経営方針を定めています。長期経営方針を推進し、ありたい姿を実現します。



- また当社グループは、創業時より様々な事業活動を通じて、持続可能な社会の実現と環境課題に取り組んでいます。2021年5月には、環境に寄与するライフスタイル創造などのマテリアリティに基づき、長期ビジョン「GROUP VISION 2030」を策定しました。
- 長期ビジョンでは、環境経営を大きな柱としており、「脱炭素社会」「循環型社会」「生物多様性」などへの取り組みを通じ、環境を起点とした事業機会の拡大を目指しています。
- 本レポートでは、TCFD★（気候関連財務情報開示タスクフォース）およびTNFD★（自然関連財務情報開示タスクフォース）のフレームワークや、移行計画に関する各種ガイダンスを参考に、当社グループの気候・自然関連課題および、その対応について説明しています。なお、気候・自然関連全般でMS&ADインターリスク総研株式会社と、自然関連課題については株式会社シンク・ネイチャーと協働して、検討・分析しています。

★：「用語と解説」参照 →

当社グループの環境経営の歩み



★：「用語と解説」参照 →

脱炭素・ネイチャーポジティブに向けた数字で見るハイライト

脱炭素に関する実績

Scope1,2 ※1
排出量**77%削減**(2024年度)
(2022年度に50%目標達成済)

環境認証取得※3
(CASBEE・DBJなど)
70% (2024年度)

CDP「Aリスト」
5年連続 (2025年度)
気候変動/水セキュリティ

再エネ事業
・総事業数：**248件**(2025.3)
・定格容量※5：**2,527MW**(同)

国内事業会社初
RE100達成※2(2024.4認定)
(東急不動産(株))

ZEB/ZEH*水準※4
100% (2024年度)

事業を通じた
環境取り組み
累計105件 (2024年度)

社内炭素税(ICP) 導入(2021年度)
経営会議で見える化(2022年度)
(東急不動産(株))

国内不動産業初
TCFD/TNFD
統合レポート開示
(2024年度)

森林保全面積
(緑をつなぐPJ)
2,304ha
(2024年度)

サステナブル調達
(型枠木材)
23.3% (2024年度)

建物緑化 ※6
(屋上・壁面など)
100% (2024年度)

30 by 30自然共生
サイト認定取得
リゾート1件
オフィスビル3件
(~2024年度累計)

つなぐ
さまざまな緑を繋ぐ

つかう
自然を活かす
緑を有効活用

まもる
緑の環境を大切に
元気に暮らす

ネイチャーポジティブに関する実績

※1 第三者認証後の確定値

※2 共同事業など一部を除く

※3 非住宅の大型保有物件（延床面積10,000m²以上）を対象。共同事業など一部除く

※4 ZEB/ZEH Oriented相当以上の建物性能を有する東急不動産(株)の分譲マンション・オフィス等の施設件数割合（着工ベース）

※5 持分換算前（開発中プロジェクトを含む）

※6 東急不動産（株）のオフィスビル・商業施設の新築大型物件

★：「用語と解説」参照 

エグゼクティブサマリー

気候 自然

【サマリー】気候・自然関連課題の統合的な開示

当社グループは、事業を通じて、気候・自然関連課題の解決に貢献すべく取り組みを進めています。気候変動の緩和・適応に向けては、温室効果ガス（GHG）の吸収源や、災害および極端な気象を緩和するものとして、豊かな自然が不可欠です。一方、気候変動は自然・生物多様性の損失の重要な要因の一つであるため、ネイチャーポジティブに向けても、気候変動の抑制が不可欠です。

このように自然関連課題と気候関連課題は相互に密接に関連していることから、TNFDで推奨されているとおり、当社グループは気候・自然の一体的な検討・取り組みを進めるとともに、フレームワークに沿った情報開示を行っています。

本レポートでは、気候・自然関連課題について効率的にご理解いただけるよう、これまでのTCFD提言に基づく開示、脱炭素社会への移行計画、TNFD提言に基づく開示、3つの開示内容を下図のとおり統合・集約しています。

	TCFD提言に基づく開示	脱炭素社会への移行計画	TNFD提言に基づく開示 (TNFDレポート)
改訂履歴	2019.3 TCFD提言に賛同 TCFD開示 2023.3 シナリオ分析対象拡大	2023.7 レポート発行	2023.8 第1版発行 全体概観および広域渋谷圏の分析結果 2024.1 第2版発行 TNFD最終提言を受けた更新 2024.7 第3版発行 東急リゾートタウン蓼科の分析結果の追加
開示内容	- 気候関連のガバナンス - 戦略(気候関連のリスク・機会/シナリオ分析など) - 気候関連のリスク管理 - 気候変動に関する目標、KPI	- 移行計画に関するガバナンス - 脱炭素社会実現に向けたロードマップ - 実現に向けた施策、取り組み - 資金調達方針 - ステークホルダーエンゲージメント - 技能・人材開発	- 一般要件 - 自然関連ガバナンス - 戦略(自然関連の依存・インパクト・リスク・機会/優先地域) - 自然関連のリスク・インパクト管理 - 自然に関する測定指標・ターゲット - 自然関連の取り組み

↓ 統合

- 2025年 2月 TCFD／TNFDレポート第1版 発行
- 2025年12月 TCFD／TNFDレポート第2版 発行
(パラオ パシフィック リゾートの分析結果の追加)

気候・自然に関するガバナンス／戦略／リスク・インパクト管理／測定指標・ターゲット／脱炭素社会への移行計画

本レポートでは、分かりやすさのために、「気候」「自然」のいずれのテーマに直接対応するか、そして「ガバナンス」「戦略」「リスク・インパクト管理」「測定指標・ターゲット」のどの項目に該当するか等を、各項の右上にアイコンで示しています。

【サマリー】本レポートでの開示内容の全体像

本レポートでは、具体的に以下の内容を開示しています。TNFD提言の推奨内容は[Appendixを参照](#)ください。

開示の柱	開示が推奨される主な内容	気候関連開示	自然関連開示
ガバナンス	- 気候・自然関連課題（依存・インパクト、リスク・機会）に関する取締役会の監督体制、経営者の役割等のガバナンス体制 - 自然関連のステークホルダーエンゲージメント	- 代表取締役社長（委員長）・執行役員を構成メンバーとするサステナビリティ委員会を設置。年に2回「リスクマネジメント委員会」と共に定例会議を開催し、気候・自然関連課題を含む環境経営やサステナビリティの重要課題について計画立案・実績確認を実施しています。 - 取締役会は、当該重要課題や審議結果についてサステナビリティ委員会から報告を受け、進捗状況の監督・定期的なレビューを実施しています。 - 人権方針を策定し、地域コミュニティとのエンゲージメントを実施しています。	
戦略	- 特定した気候・自然関連課題 - リスク・機会が事業・戦略・財務計画に与える影響 - シナリオを考慮した戦略のレジリエンス - 自然関連の優先地域	4事業（都市・レジャー・住宅・再エネ）を対象に、1.5℃・3℃・4℃シナリオで、中期、長期でのシナリオ分析を実施しリスク・機会を検討・財務影響を評価のうえ、戦略に反映しています。 2050年ネットゼロエミッションを目指し、長期ビジョン「GROUP VISION 2030」を策定するとともに、GHG排出量削減の長期目標を設定しています。同目標は、2024年7月に、SBTネットゼロ認定を取得しました。 - 上記目標の達成に向けた移行計画を、本レポート内で説明しています。	TNFDのLEAP★アプローチを踏まえ、以下の通り、当社グループの事業における、自然関連課題（依存・インパクト・リスク・機会）を特定しました。 - 事業別の依存・インパクトの概観の検討 - 指標に基づく評価を踏まえ、当社グループにとっての優先地域を「広域渋谷圏※」および、「東急リゾートタウン蓼科」「パラオパシフィックリゾート」を中心とした「リゾート施設等13地域」に設定 「広域渋谷圏」「東急リゾートタウン蓼科」「パラオパシフィックリゾート」でのマテリアルな自然関連課題の検討
リスク・インパクト管理	- 気候・自然関連課題を特定・評価・管理するためのプロセス - 上記の全社的リスク管理プロセスへの統合	- 気候関連リスクについては、シナリオ分析を踏まえて特定・評価しています。 - 自然関連の依存・インパクト・リスク・機会は、事業・バリューチェーン全体での概観の検討および、優先地域での詳細評価により特定・評価しました。 - 特定した課題はサステナビリティ委員会を中心とした体制で管理するとともに、全社的リスク管理にも統合しています。	
測定指標・ターゲット	気候・自然関連課題を評価・管理するための測定指標やターゲット、パフォーマンス	各項目について実績管理。詳細は、「測定指標・ターゲット」パートを参照ください。	

※広域渋谷圏とは、東急グループの渋谷まちづくり戦略において定めた、渋谷駅半径2.5kmのエリアのことを指します。

★：「用語と解説」参照 

【サマリー】気候関連のシナリオ分析

当社グループの4事業（都市・レジャー・住宅・再エネ）を対象にシナリオ分析を実施し、戦略に反映しています。

シナリオの前提		分析結果の概要	財務影響			中期	長期
1.5℃シナリオ	脱炭素社会に向けて政策・技術・市場などが着実に移行し、21世紀末の地球の平均気温上昇を産業革命前に比べて 1.5℃に抑えるシナリオ。	● 中期では都市事業において炭素価格や ZEB 対応コストによる大きな財務影響が生じるが、長期では ZEB化が完了し、市場の中で優位性を確保することにより、賃料収入増加が見込めると予想。また、再エネ事業も拡大が期待できる。 ● 物理的リスクについては、異常気象による自然災害が緩やかに増加するが、BCP★・LCP★対応の強化により影響度は低いと予想。	移行	都市	高い	やや低い	
				住宅	やや低い	低い	
				レジャー	やや低い	低い	
				再エネ	高い	低い	
3℃シナリオ	各国が国別目標（NDCs）を順守し、21世紀末の地球の平均気温上昇が産業革命前に比べて約 3℃となるシナリオ。	● 中期では都市事業での ZEB化が比較的穏やかで1.5℃シナリオに比べ財務影響は低くなる一方、長期でも ZEB化の影響が続くと予想。再エネ事業は一定の拡大が期待できる。 ● 物理的リスクについては、1.5℃シナリオに比べて自然災害の激甚化や気温上昇の進捗が速く、リゾート事業における影響度は大きくなるが、立地の選別やオフシーズンの施設利用などによる競合施設との差別化策により一定の財務影響の抑制を図ることが可能と予想。	物理	都市	低い	やや低い	
				住宅	低い	やや低い	
				レジャー	低い	やや低い	
				再エネ	低い	やや低い	
4℃シナリオ	政策・技術・市場などが現在の傾向延長で拡大するため、21世紀末の地球の平均気温上昇が産業革命前に比べて 4℃以上となり、気候変動により自然災害リスクが増大するシナリオ。	● 中期では気候変動の影響は小幅で、財務影響は低く抑えられるが、長期では自然災害の激甚化・気温上昇の財務影響が大きくなると予想。一方、都市事業におけるサテライトオフィス展開、リゾート事業における立地の選別やオフシーズンの施設利用などによる競合施設との差別化策により、一定の財務影響の抑制を図ることが可能と想定。 ● 再エネ事業は市場動向に即した拡大が求められる。	移行	都市	低い	低い	
				住宅	低い	やや低い	
				レジャー	低い	中程度	
				再エネ	低い	低い	
			物理	都市	低い	中程度	
				住宅	低い	中程度	
				レジャー	低い	やや高い	
				再エネ	低い	中程度	

高い：連結営業収益の10%以上 やや高い：当該事業ポートフォリオ営業収益の10%以上 中程度：当該事業ポートフォリオ営業収益の5~10%

やや低い：当該事業ポートフォリオ営業収益の2~5% 低い：当該事業ポートフォリオ営業収益の2%未満

★：「用語と解説」参照 

【サマリー】 自然へのインパクト・依存の概観および優先地域の設定

ステップ1）当社グループ全体の自然へのインパクト・依存の内容・重要性の把握

ENCORE★等のツールも踏まえ、全事業を通じた依存やインパクトの概観を把握しました。

セグメント	事業内容	売上 規模	パブリック アクセス	自然へのインパクト										自然への依存				
				陸域生態系の利用	水・海洋生態系の利用	資源利用	気候変動	その他	その他	その他	その他	その他	その他	気候変動	水・海洋生態系の利用	資源利用	気候変動	その他
都市開発	オフィス・商業施設/分譲・賃貸住宅等	大規模	あり	VH		M	H	M	H	H	H	H	H	M	L			H
		中規模	あり	VH		M	H	M	H	H	H	H	H	M	L			H
戦略投資	高エネルギー施設（太陽光発電/バイオマス）	大規模	あり	VH		M	H	M	H	H	H	H	H	M	L			H
		中規模	あり	VH		M	H	M	H	H	H	H	H	M	L			H
管理運営	物流施設	大規模	あり	VH		M	H	M	H	H	H	H	H	M	L			H
		中規模	あり	VH		M	H	M	H	H	H	H	H	M	L			H
管理運営	マンション管理/高齢化事業	大規模	あり	VH		M	H	M	H	H	H	H	H	M	L			H
		中規模	あり	VH		M	H	M	H	H	H	H	H	M	L			H
管理運営	ホテル、ゴルフ場、スキー場等	大規模	あり	VH		M	H	M	H	H	H	H	H	M	L			H
		中規模	あり	VH		M	H	M	H	H	H	H	H	M	L			H
ヘルスケア等		大規模	あり	VH		M	H	M	H	H	H	H	H	M	L			H
		中規模	あり	VH		M	H	M	H	H	H	H	H	M	L			H

インパクト

不動産開発・運営時の土地改変・占有など陸域生態系の利用

依存

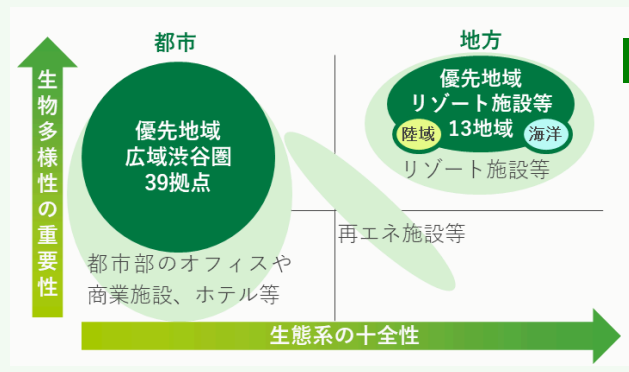
資源等の供給サービス、自然による癒し・景観などの文化的サービス★



事業規模（売上規模）

ステップ2）各物件所在地における自然の観点での重要性の分析

当社グループの保有・運営する物件所在地について、自然の十全性★・重要性、水ストレスに関連する各指標を分析し、「広域渋谷圏」と「リゾート施設等13地域」を優先地域としました。



以下の場所での詳細分析を実施

- (1) 広域渋谷圏
(2023年度開示)
- (2) 東急リゾートタウン蓼科
(2024年度開示)
- (3) パラオ パシフィック リゾート
(2025年度開示)

★：「用語と解説」参照

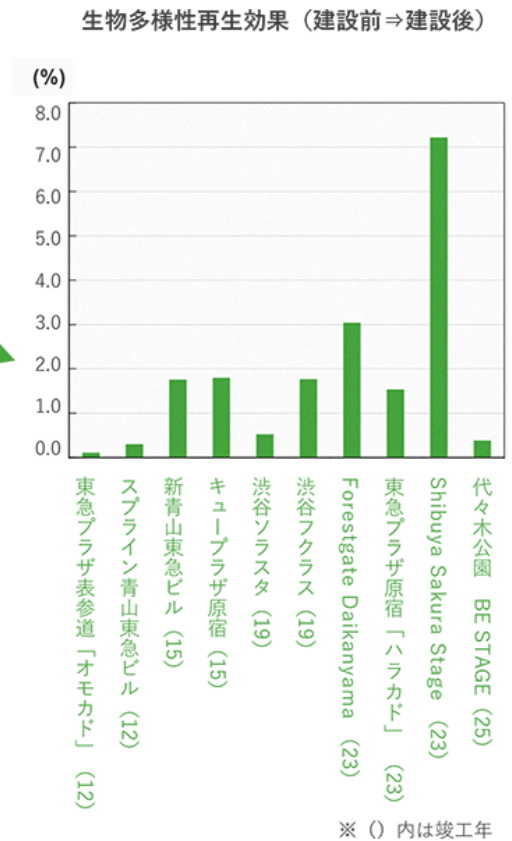
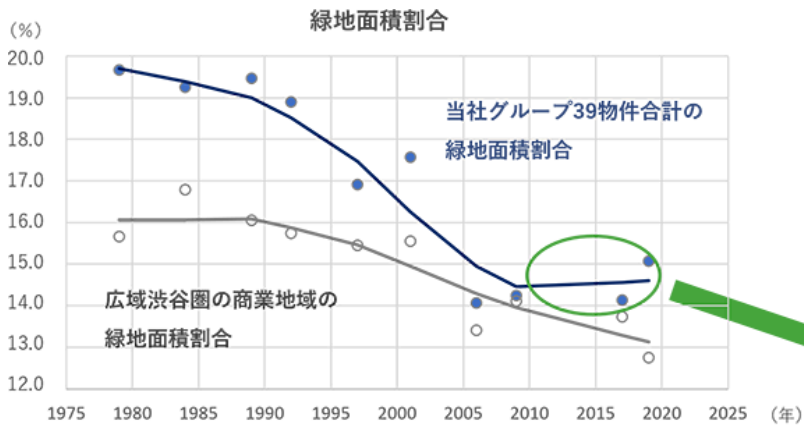
【サマリー】 広域渋谷圏の都市開発事業におけるネイチャーポジティブへの貢献

広域渋谷圏における依存・インパクト

優先地域の一つである「広域渋谷圏」の事業では、土地改変や占有などのインパクトを与えるとともに、浸水やヒートアイランド現象の緩和、自然による癒しや美しさなど、様々な面で自然に依存していることが分かりました。

このうち、土地利用・建物緑化による自然へのインパクトを（株）シンク・ネイチャーの分析ツールを用いて定量分析した結果、当社グループの広域渋谷圏における物件建設前後の生物多様性再生効果が、2012年度以降の物件からプラスとなっていることが分かりました。近年竣工の物件における、都市開発諸制度等による緑地面積の確保や、植栽樹種での在来種選定など、緑化の量と質の確保に向けた取り組みの成果が表れ、当社グループのまちづくりが、ネイチャーポジティブに貢献していると評価されております。

特に再開発事業の対象となっている物件は、緑地の量や質がこれまでの施設と比べ高い傾向にあり、今後も自然と共生したまちづくりを推進していきます。



【サマリー】 東急リゾートタウン蓼科におけるネイチャーポジティブへの貢献

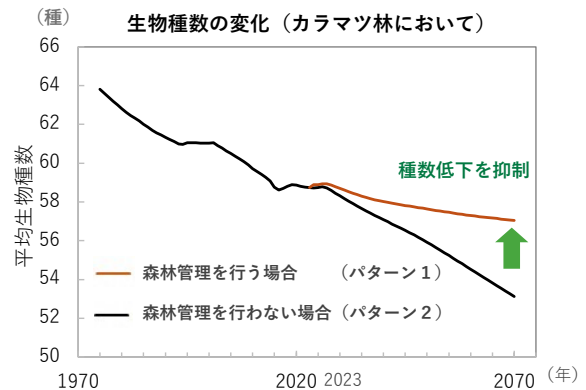
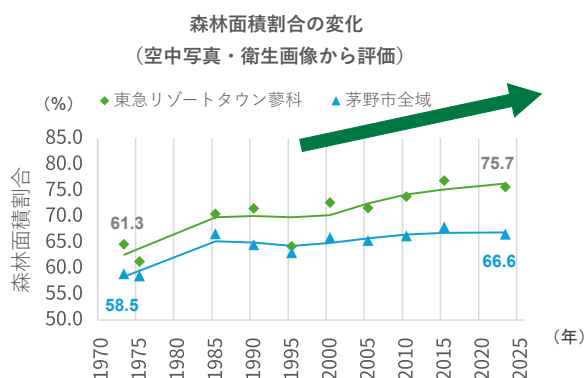
東急リゾートタウン蓼科における依存・インパクト

優先地域として分析した「東急リゾートタウン蓼科」の事業では、観光資源やレクリエーション機能、気候調整・災害緩和などの様々な面で自然に依存しています。またバリューチェーンを通じ、土地改変・占有をはじめとしたネガティブインパクトを与える可能性がある一方、森林管理などの取り組みによりポジティブなインパクトも与えています。このうち重要なインパクトの一つである施設開発・運営を通じた土地改変・占有の影響を測る指標として、開発開始以降の森林面積の割合の変化を（株）シンク・ネイチャーと協働で、定量評価しました。

空中写真・衛星画像からの森林面積の分析の結果、森林面積はゴルフ場や別荘建設等による落ち込みを挟みつつも、**全体の推移としては回復傾向にあり、現在は最も回復した水準となっていること**、森林を維持・回復しながらの事業運営により当社グループのリゾート開発・運営がネイチャーポジティブに貢献していることが評価されました（下左図）。

また「東急リゾートタウン蓼科」では、**森林経営計画★**を策定の上、**間伐★**などの**森林管理**に取り組んでいます。現在、森林を構成する樹木が高齢化していることから、今後は間伐を継続しつつ、高齢化したカラマツ林の一部皆伐★と植林を含む森林管理も検討していきます。

森林管理のあり方が生物多様性にもたらしうるインパクトについても定量評価を実施、「年間2ヘクタールずつ皆伐および植林する管理方法」を行う場合は、森林管理を行わず自然遷移に任せる場合と比べ、**森林での生物種数の低下を大きく抑制**できることが分かりました（下右図）。こうした結果も参考に、引き続き適切な森林管理で、生物多様性の保全に努めていきます。



★：「用語と解説」参照

【サマリー】パラオ パシフィック リゾートにおけるネイチャーポジティブへの貢献

パラオ パシフィック リゾートにおける依存・インパクト

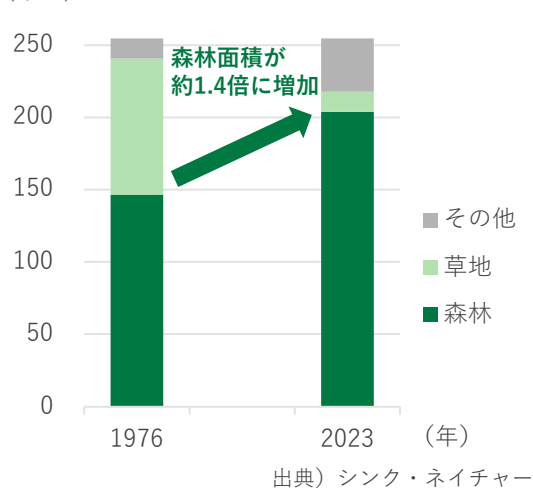
優先地域として分析した「パラオ パシフィック リゾート」（Palau Pacific Resort、以下「PPR」）では、様々な観点で自然に依存するとともに、インパクトを与えています。

事業を通じたインパクトを評価した結果、開発コンセプトである「自然保護と開発の両立」「地元への貢献」のもと、**陸域・海洋を保全しながら事業を継続してきたことにより、ネイチャーポジティブに貢献していると評価されました。**

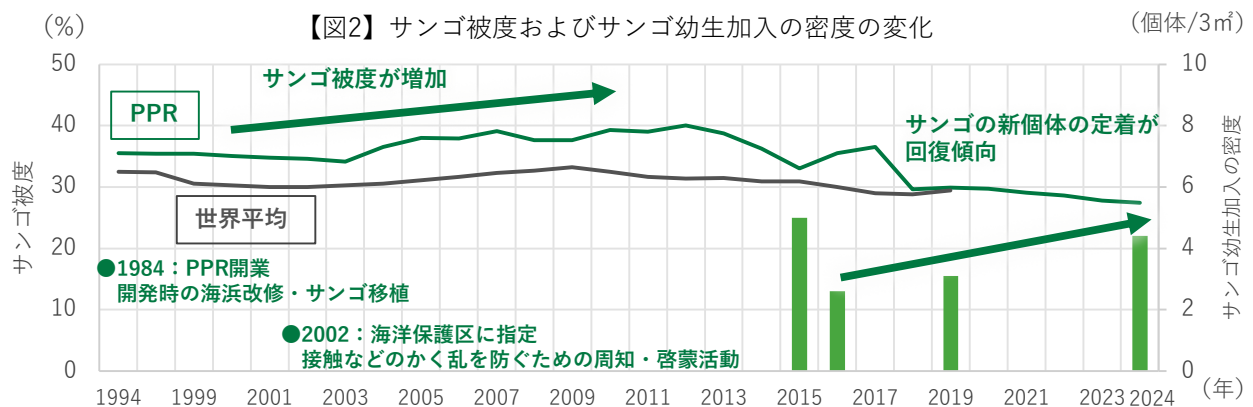
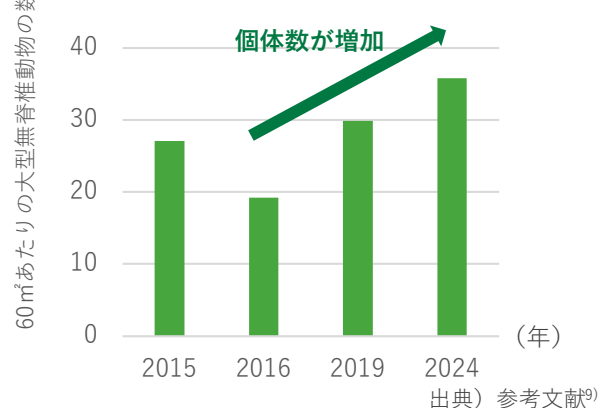
例えば、敷地内の緑地面積の推移の評価からは、開発に伴い増えた建物用地を大きく上回る規模の**天然林が再生・維持**されていることが分かりました【図1】。

また、サンゴに関する評価では、海洋保護区指定などの取り組みを通じ、前面海域で**サンゴ被度が安定的に増加**してきたこと、台風や生物の食害などの近年の外部環境の悪化にもかかわらず、**サンゴの新たな個体の定着が増加傾向**にあることが分かりました【図2】。さらに、サンゴ礁に生息する絶滅危惧種のおオシャコガイを含む**大型無脊椎動物も増加**しており、「PPR」による保護・再生の取り組みが効果的に働いている可能性が確認されました【図3】。

（千㎡） 【図1】 敷地内の森林面積の変化



【図3】 大型無脊椎動物の
個体数密度の変化



※出典および用語詳細は本文中を参照ください

【サマリー】 リスク・機会の把握、サプライチェーン協働、取り組み/今後の方針

気候・自然関連のリスク・機会

シナリオ分析および依存・インパクト分析を踏まえ、当社の事業上、特に重要と考えられる気候・自然関連の移行リスク・物理的リスクおよび機会を整理しました。

様々な気候・自然関連リスクが想定される一方で、事業機会の獲得も多く期待できることが分かりました。

サプライチェーンにおけるリスク・機会、依存・インパクトへの取り組み

当社グループが関わる不動産業においては、開発から運営は長期間にわたること、かつ多くの関係者が関わるため、ステークホルダーと協働してサプライチェーン全体で気候・自然関連の課題に取り組む必要があると考えています。

●サステナブル調達方針

「気候変動への対応」「生物多様性の保全」など、「人権や労働に関する国際的な基準の順守・尊重」に加えて、環境への配慮を含めた「サステナブル調達方針」を定め、サプライチェーン全体で取り組みを推進しています。

●森林破壊ゼロの取り組み

建設時に使用されるコンクリート型枠用合板パネルは、原産林における環境破壊や先住民からの土地収奪などの可能性が指摘される場合があります。当社グループでは、建設会社と連携し、コンクリート型枠用合板の持続可能性配慮木材（FSCおよびPEFC認証材並びに国産材等）利用率を2030年度までに100%とする目標を定め、分譲マンション等での認証材や国産材の利用を進めています。

気候・自然関連の当社の具体的取り組み

項目		主な取り組み内容
気候関連		再生可能エネルギー事業、再エネ電力の導入・提供
		ZEB・ZEH、環境認証の取得
自然関連	都市開発事業	まちづくり、都市緑化、緑化技術、植栽管理など
	ホテル・レジャー事業	森林経営、希少生物の保護、海洋保全、など
	その他	外来生物対策、汚染・廃棄物削減、資源循環、水利用削減

今後に向けて

今後も引き続き、当社グループの気候・自然関連の依存・インパクト、リスク・機会の検討を深めていく予定です。特に、自然の観点も含めたシナリオ分析の検討を深めるほか、国際動向を踏まえた自然関連の指標・目標のあり方についても検討していく予定です。

【サマリー】脱炭素社会への移行計画

脱炭素社会への移行計画

当社グループは、長期ビジョン「GROUP VISION 2030」を策定し、**2050年ネットゼロエミッション**を掲げ、GHG排出量削減の長期目標を設定しています。同目標は、**2024年7月に「SBTネットゼロ認定」**を取得しました。

上記目標の達成に向けて、TCFDなどで提示されたガイダンスに沿った移行計画を、本レポート内で説明しています。

移行計画に基づき、再生可能エネルギー事業や、建物のZEB/ZEH化など、脱炭素化に向けた取り組みを推進しています。



移行計画の要素	開示内容
ガバナンス体制	● 移行計画に関する取締役会や委員会の役割、マネジメント体制
	● 報酬・インセンティブ
	● スキル・能力・トレーニング
ロードマップ・施策	● 脱炭素社会に向けたロードマップ、施策、資金調達方針
リスク・機会	● シナリオ分析、リスク・機会
指標・目標	● 気候関連の指標・目標
ステークホルダーエンゲージメント	● 移行計画に関するステークホルダーエンゲージメント

開示にあたっての考え方（一般要件）

一般要件	当社グループの考え方
マテリアリティの適用	● 本レポートでは、ステークホルダーや社会に与えるインパクトと、当社グループの経営に与えるインパクトの両面でマテリアルと判断された内容を開示しています。
開示の範囲／ 自然関連課題がある地域	● 気候関連課題については、主要4事業（都市、住宅、レジャー、再エネ）に対し、シナリオ分析を行いました。 ● 自然関連課題については、全事業分野/主要バリューチェーン段階における課題の概観を把握したうえで、優先地域である「広域渋谷圏」、「東急リゾートタウン蓼科」「パラオ パシフィック リゾート」において、地域の分析を踏まえた詳細な依存・インパクトやリスク・機会について説明しています。 ● 自然関連の情報開示推奨項目のうち「シナリオ分析」は今回開示では含まれません。
他のサステナビリティ関連の開示との統合	● 本レポートでは、気候関連課題と自然関連課題が密接に関連していることを踏まえ、統合的な情報開示を行っています。また、気候・自然の課題が、人権など他のサステナビリティ課題と関連していることを認識しています。
検討される対象期間	● 短期および中長期の時間軸で、リスク・機会を検討しました。 【短期】会計年度をベースとする1~2年。 【中期】中期経営計画を含む3~9年。 気候変動のシナリオ分析では、SBT1.5°C目標を設定した2030年を想定。 【長期】長期経営方針を含む10~30年。 気候変動のシナリオ分析では、ネットゼロエミッション目標を設定した2050年を想定。
先住民族・地域社会・ 影響を受けるステークホルダーとのエンゲージメント	● 人権方針を策定し、先住民族を含む地域コミュニティの権利などサプライチェーンを含む重要な人権課題を特定したうえで、サプライヤーへのサステナブル調達方針の浸透により、人権に与える影響の未然防止や軽減に取り組んでいます。 ● 新規プロジェクト候補や既存事業において、事業活動に関するステークホルダーの人権を尊重するように努めているほか、自然・気候関連の取り組みにおいて地域のステークホルダーとのエンゲージメントを行っています。

INDEX

INTRODUCTION

- ＞ はじめに
- ＞ エグゼクティブサマリー
- ＞ 開示にあたっての考え方（一般要件）

気候・自然情報開示

- ＞ ガバナンス
- ＞ 戦略
 - ＞ 主なリスク・機会
 - ＞ 気候関連のシナリオ分析
 - ＞ 自然関連のLEAPアプローチに基づく分析
- ＞ リスク・インパクト管理
- ＞ 測定指標・ターゲット
- ＞ 脱炭素社会への移行計画
- ＞ 気候・自然関連の取り組み
- ＞ 用語と解説

ガバナンス

「ガバナンス」では、気候・自然関連の依存・インパクト、リスク・機会に関する取締役会の監視や経営層の役割、自然関連課題に関するステークホルダーエンゲージメントについて説明することが推奨されています。

当社の気候・自然関連のガバナンス体制については以下のとおりですが、当社グループは、取締役会にて、気候・自然関連目標等を承認し、進捗状況を監督する体制を構築しています。

- 取締役選任時は、取締役会全体で「環境・サステナビリティ」の専門性を具備することを意識しています。
- 経営陣の役割・責任を明確化し、気候・自然関連の重要課題に対し、責任を持って取り組んでいます。

主な組織の役割

- 代表取締役社長（委員長）および執行役員を構成メンバーとするサステナビリティ委員会を設置しています。年に2回「リスクマネジメント委員会」と共に定例会議を開催し、気候変動および自然関連課題を含む環境経営やサステナビリティの重要課題について計画立案・実績確認を実施しています。
- 取締役会は、当該重要課題や審議結果についてサステナビリティ委員会から報告を受け、進捗状況の監督・定期的なレビューを実施しています。

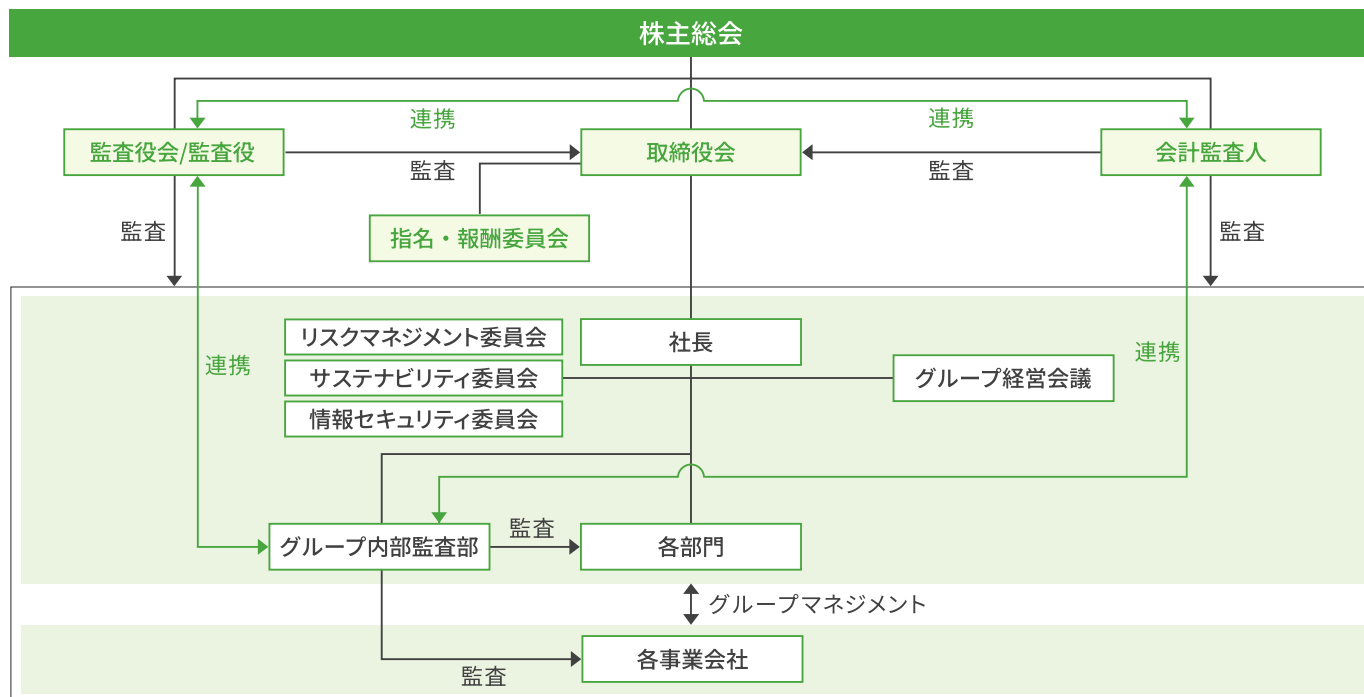
- 長期経営方針の中で「環境経営」を全社方針に掲げ、中期経営計画の中で3つの環境重点課題を設定し事業を通じて取り組んでいます。



- 気候変動に関しては、2020年度には代表取締役社長の指示に基づき「2050年ネットゼロエミッション」目標を掲げました。2030年度の目標は、2021年度にSBT（1.5°C水準）認証を取得し、2050年までの長期目標は2024年にSBTネットゼロ認定を取得しました。
- 自然に関しては、国際動向も踏まえ、2023年度に「[生物多様性方針](#)」を改訂し、生物多様性へのネガティブインパクトの回避・最小化、ポジティブインパクトを拡大することを掲げています。
- 2021年度より役員報酬に気候・自然関連課題を含むESGの取り組みを勘案しています。

体制図

- グループ経営会議、サステナビリティ委員会が連携し、環境経営に関する方針・目標（KPI）・行動計画を策定し、取締役会が監督しています。
- KPIに対する進捗状況のモニタリング・実績管理はサステナビリティ委員会にて実施しています。



気候 自然 ガバナンス

人権・ステークホルダーエンゲージメント

TNFDでは、自然関連の依存・インパクト、リスク、機会の評価や管理において、自然との関連性が高い先住民族、地域コミュニティ、影響を受けるステークホルダーとの効果的かつ有意義なエンゲージメントが重要視されており、「ガバナンス」の側面で開示することが推奨されています。

また、当社グループが営む不動産事業で、住宅・オフィスビル・商業施設・レジャー事業の施設などの開発から運営は長期間にわたり、多くの関係者が関わることから、脱炭素化やネイチャーポジティブに向けて適切な対応を行うためにはステークホルダー（設計会社・施工会社・お客さまなど）と協働してサプライチェーン全体で取り組む必要があると考えています。

以下で、当社の事業・サプライチェーンでの、人権尊重やステークホルダーエンゲージメントについて紹介します。

人権の尊重

- 当社グループは、事業に関わるステークホルダーの人権を尊重することは事業を行ううえで不可欠であるとの考えのもと、「**東急不動産ホールディングスグループ人権方針**」を策定しています。「世界人権宣言」などの国際的な人権基準を支持し、サプライヤーと共に人権を尊重した事業活動を行っています。
- 人権に関する重要課題として、地域住民・先住民族の権利や、サプライチェーンを含めた強制労働・児童労働などの複数の課題を特定したうえで、**人権デューデリジェンス**の仕組みの構築や、人権リスクの未然防止・軽減に向けた取り組みを行っています。
- 新規プロジェクト候補もしくは既存事業においては、当社のリスク管理プロセスに則り人権尊重に関するリスクを継続的に評価することで、そのプロジェクト自体もしくは地域社会における事業活動に関係するステークホルダーの人権を尊重するように努めています。

ステークホルダーエンゲージメント

- 当社グループは、幅広い事業展開を通じた地域や関係者に与える影響が大きいため、さまざまなステークホルダーとの緊密な連携が必要と考え、従業員や地域社会、取引先、お客さまなどのステークホルダーとの対話を進めています。
- 次項で、具体的なエンゲージメントの事例を紹介します。

調達・サプライチェーンにおける対応

- 調達・サプライチェーンにおいては、「人権や労働に関する国際的な基準の順守・尊重」に加えて、「気候変動への対応」「生物多様性の保全」「資源の有効利用」「適切な水利用」「適切な森林資源利用」という環境への配慮を含めた「サステナブル調達方針」を定め、サプライチェーン全体で気候変動対応・自然環境保全の取り組みを推進しています。

サステナブル調達方針

- 「[サステナブル調達方針](#)」 [PDF](#) では、脱炭素の取り組みに関して、エネルギーの効率的な利用と再エネの利用を推進し、事業活動によるGHGの排出が気候変動に与えるインパクトを抑えるよう取り組むことを定めています。これらの取り組みを通じてCDPサプライヤー・エンゲージメント・リーダーに選定されました。（5年連続選定）（詳細は「[サプライチェーン（環境）](#)」参照）
- また、自然環境保全に関しては、以下の取り組みを掲げています。

- 資材調達・事業活動の際に、周辺環境や生物多様性、生態系への負荷の低減に取り組む
- 資源保存や再生産確保のための措置を講じていない絶滅危惧種の動植物に由来する原材料の不使用
- 事業に使用する資源の有効利用する
- 生物多様性や保護価値の高い森林の保全、森林と共存する地域の文化、伝統、経済を尊重し、伐採国・地域における法令を遵守し、再生材、認証材など持続可能な方法で生産された森林資源を活用する

Supplier
Engagement
Leader

CDP

2024

サプライチェーン・デューデリジェンス

サプライヤーである建設会社には、建設工事の発注時に当社のサステナブル調達方針の順守を条件とし、定期的にデューデリジェンスアンケートを実施し、各社の状況を確認しています。課題がある場合には、建設会社と連携して対応することにより、責任あるサプライチェーンの構築を目指します。2024年度は、毎年建設会社を中心に実施している自己評価アンケート調査において、112社を評価しました。そのうち、3社にエンゲージとして個別ミーティングを行い、課題点の改善や先進事例の共有等を実施しています。（詳細は「[サプライチェーン（社会）](#)」参照）



サプライヤーに対するエンゲージメント実施

森林破壊ゼロの取り組み

建設時に使用されるコンクリート型枠用合板パネルは、その多くが南洋材を原材料としており、原産林における環境破壊や先住民からの土地収奪などの可能性が指摘されています。当社グループでは、1次サプライヤーである建設会社と連携した対応により、**建物の建設に使用するコンクリート型枠用合板の原料材における持続可能性に配慮した木材**（FSCおよびPEFC認証材並びに国産材等）利用率を、**2030年度までに100%**とする目標を定め、以下のような取り組みを進めました。

住宅の事例

- 2022年度には分譲マンション1棟(ブランズ千代田富士見)の建設工事において型枠合板にPEFC認証材を使用しています。内装材等で使用する認証材以外の木材製品についても、建材メーカーへのヒアリングにより可能な範囲で原産地および合法性を確認しています。また、2024年10月には「コンフォリア芝浦MOKU」が竣工しました。型枠木材はもちろん、サステナブルな素材である木材（国産またはPEFC認証材）をRC構造の中に組み込んだ木造ハイブリッド構造建築としています。
- (株)東急Re・デザインは、「カーボンニュートラル無垢材の会」に参加し、住宅で使用する木材製品の情報を収集しています。



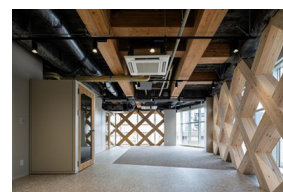
ブランズ千代田富士見



(仮称)コンフォリア芝浦MOKU

オフィスビル・商業施設の事例

- 広域渋谷圏に位置する COERU SHIBUYA(2022年6月竣工)において、SGEC認証を取得した長野県産のカラマツ材を木質ハイブリッド耐火集成材として使用し、木鋼組子(耐震ブレース)にフィンランド産の合法木材を使用しました。
- 『Forestgate Daikanyama（フォレストゲート代官山）』のTENOKA棟は、サーキュラーエコノミー活動を行う事業者や行政と連携し、地域と都市をつなぐ活動拠点です。建物はその活動拠点にふさわしく、当社グループの保全対象森林、岡山県西粟倉村の間伐材を構造材として活用しています。



COERU SHIBUYA



TENOKA 代官山

地域社会におけるステークホルダーエンゲージメント

都市でのエンゲージメント

- 東急不動産（株）は広域渋谷圏において、官民で構成される渋谷駅エリアマネジメント協議会の事務局として、防災・防犯対策、屋外広告物地域ルール策定の策定、情報発信、賑わい創出などまちづくりに関するルールづくりやまちづくり活動を行っています。
- 特に自然災害の面では、渋谷駅周辺の地形の特徴も踏まえ、地下広場で官民関係者による浸水実働訓練を定期的実施し有事の際のお客様の避難誘導や浸水対策の確認等を行うなど、自然災害時に備えた安心の体制とルールづくりに取り組んでいます。
- また、東急不動産（株）は渋谷区と「渋谷区地域防災に関する包括連携協定」を締結し区の地域防災力向上に取り組んでいます。「災害に強い渋谷のまちづくり」を目指す渋谷区と、「サステナブルで多彩なまちづくり」を目指す東急不動産が、互いの掲げる目標の実現を目的として、官民連携で渋谷のまちの価値向上の取り組みを進めています。



豪雨災害対策として
浸水実働訓練の実施



災害時のルールづくり
(帰宅困難者受入)



渋谷区地域防災に関する
包括連携協定を締結
(東京都渋谷区)

地方でのエンゲージメント

- 東急不動産（株）および東急リゾート&ステイ（株）では、東急リゾートタウン蓼科において、長野県茅野市および一般社団法人諏訪広域脱炭素イノベーション協会と、持続可能な循環共生型の脱炭素社会（地域循環共生圏）の創造を通じたカーボンニュートラルなまちづくりに資することを目的とした包括連携協定を締結し、地域とともに取り組みを推進しています。
- また、再生可能エネルギーにおいて地域と連携して地域課題に取り組むべく、一般社団法人再生可能エネルギー地域活性化協会の代表理事を務め、市区町村協議会や県主催の研修会等で講演を行うなどの対話を積極的に行い、地域社会との長期的な関係性構築に努めています。
- 東急不動産（株）は、町の沖合が洋上風力発電の一定の準備段階にある海域として整理されている北海道松前町と、松前さくら漁業協同組合（以下、「組合」と）の間で「洋上風力発電と漁業の協調に係る協定書」を締結しています。当社は松前町で風力発電所を開発・運用しており、そのノウハウなどを元に、松前町の重要な産業である漁業分野における漁業の将来ビジョンの作成や、その具体的な施策の一部に協力しました。
- 具体的な施策として、松前町及び組合が共同研究を行っているナマコの増養殖に関連し、漁礁の設置や海藻の移植など、ナマコの生育環境の整備に協力しました。



地域循環共生圏に関する包括連
携協定を締結（長野県茅野市）



漁礁設置の様子

海外でのエンゲージメント

- 東急不動産（株）および子会社であるPacific Islands Development Corporationがパラオ共和国国内で運営するパラオパシフィックリゾート（PPR）は、2024年12月に開業40周年を迎え、記念レセプションを開催しました。
- 開業40周年のレセプションにはパラオ共和国よりレイノルド・オイロウ副大統領を始めとする政府関係者なども出席され、長年にわたるパラオ経済への貢献やパラオ人に対する雇用・人材育成の実践、また環境保護を両立させた開発・運営により同国における観光業をリードし、同国の認知度向上に役割を果たしてきたことに対し、賛辞のお言葉を頂戴しました。



パラオ上院下院より授与された感謝状

主なリスク・機会

気候 自然 戦略

気候・自然関連の重要なリスク・機会（移行リスク）

後述する気候関連のシナリオ分析、自然関連の依存・インパクト分析により検討した主な移行リスクは以下のとおりです。

分類			リスク・機会の内容	気候			自然	対応策
				1.5℃	3℃	4℃		
移行	リスク	政策 法規制 技術	省エネ法の強化・ZEB・ZEH義務化による新築・改修コスト上昇	●	●	—	—	● 新築建物のZEB・ZEH化、既存施設の設備更新の推進、再エネ電力の早期導入 ● ゼネコンと協働で建設段階までのCO ₂ 排出量を削減し、炭素価格影響を軽減
			炭素価格制度の導入による建築・運営コスト上昇	●	●	—	—	
			再エネ電力の政策支援が弱く、市場動向が不透明	—	—	●	—	● ニーズに対応した事業拡大
			土地改変・資源採取の規制強化による建材の不足、調達コスト増加 土地改変に関する規制強化による開発事業への影響	—	—	—	●	● 建設時の資源利用削減
			緑化率の向上や、エコロジカルネットワーク★形成・在来種植栽など、緑地の質向上を求める規制の導入・強化による対応コストの増加	—	—	—	●	● 広域渋谷圏等での、生物多様性に配慮した都市緑化、エコロジカルネットワーク形成
			プラスチック・フードロスの規制強化による対応コストの増加	—	—	—	●	● ホテルアメニティの代替素材化
			水資源の利用や排水の規制強化による、設備導入などの対応コスト増加	—	—	—	●	● 地域固有の課題に応じた水資源の管理、効率の利用
		市場	テナントによるZEBに対するニーズの増大、賃料・空室率への影響	●	●	—	—	● ニーズの増加に対応した事業拡大 ● 新築建物のZEB・ZEH化、既存施設の設備更新の推進、再エネ電力の早期導入による差別化
			住宅購入者によるZEHに対するニーズの増大、商品間の競争の激化	●	●	—	—	
			自然へのネガティブインパクトを低減し、ポジティブインパクトを与える物件に対する顧客・テナントのニーズの増大	—	—	—	●	● 生物多様性に配慮した都市緑化、エコロジカルネットワーク形成 等
			持続可能な認証品、サステナブルな代替品の需要が高まることによる調達コスト増加	—	—	—	●	● 資源利用の効率化
		評判	地域の生態系や、景観、文化的サービスを含む生態系サービスにネガティブインパクト（土地改変、外来種導入、生態系かく乱など）を与える開発・事業運営・調達活動を行った場合の批判	—	—	—	●	● 開発時のエンゲージメントの実施

気候・自然関連の重要なリスク・機会（移行機会）

後述する気候関連のシナリオ分析、自然関連の依存・インパクト分析により検討した主な機会は以下のとおりです。

分類			リスク・機会の内容	気候			自然	対応策
				1.5℃	3℃	4℃		
移行	機会	市場 製品・ サービス	テナントによるZEBに対するニーズの増大	●	●	—	—	● 新築建物のZEB・ZEH化、既存施設の設備更新の推進、再エネ電力の早期導入 ● ニーズ増加に対応した事業拡大 ● 地域の自然エネルギーの活用
			住宅購入者によるZEHに対するニーズの増大	●	●	—	—	
			再エネ電力のニーズの大きな増加	●	●	—	—	
			テレワーク普及でテナントオフィス需要が縮小する一方、サテライトオフィス需要増	—	●	●	—	● ワークーションなど新しいレジャー生活スタイルの提案、普及を見越したサテライトオフィス展開
			間伐材の利用によるエネルギーコスト削減、新商品の開発				●	● 間伐材の有効活用
			自然へのネガティブインパクトを低減し、ポジティブインパクトを与える不動産に対する顧客・テナントのニーズの増大	—	—	—	●	● 広域渋谷圏等での、生物多様性に配慮した都市緑化、エコロジカルネットワーク形成 ● 各種自然関連取り組み
		資本・ 資金調達	都市開発での緑地の量・質に対する政策的支援、インセンティブの享受	—	—	—	●	
			自然へのネガティブインパクトを低減し、ポジティブインパクトを与える不動産（緑化、エコロジカルネットワーク形成等）に対する投資の増加	—	—	—	●	
		評判	自然や地域コミュニティへのネガティブインパクトを低減し、ポジティブインパクトを与える事業活動（森林管理、陸と海洋の生物多様性保全、開発時の影響の低減、持続可能な資源利用、地域経済やコミュニティ振興への貢献など）による評判・企業価値向上／地域との関係性向上	—	—	—	●	● 各種自然関連取り組み
			自然の魅力を引き出し、適切に活用する事業運営によるまち・地域全体の魅力・ブランド価値向上、関係人口の増加	—	—	—	●	

気候・自然関連の重要なリスク・機会（物理的リスク）

後述する気候関連のシナリオ分析、自然関連の依存・インパクト分析により検討した主な物理的リスクは以下のとおりです。

分類			リスク・機会の内容	気候			自然	対応策
				1.5℃	3℃	4℃		
物理的	リスク	急性慢性	自然災害（台風や洪水の増加）や海水面の上昇による施設損傷の漸増（1.5℃/3℃）・激増（4℃）	●	●	●	●	- 建物の立地選定、およびテナント・居住者との連携によるBCP/LCP強化による差別化 - 蓄電池導入を含めた地域社会のインフラ強化策としての差別化
			テナントによる施設のBCPへのニーズ増加、賃料・空室率への影響	●	●	●	—	
			住宅購入者によるLCPに対するニーズ増加、地域選別や商品間の競争の激化	●	●	●	—	
			気温上昇による、スキー場の営業期間の短縮、ゴルフ場への暑熱の影響の増大	●	●	●	●	オフシーズンの施設利用、降雪量が多いエリアへの集中投資、ゴルフ場の熱中症対策、耐暑性の強い芝の採用による差別化
			気温上昇によるゼネコンの建設コストの増大、必要工期の延長	—	—	●	—	- 新築建物の高性能化、既存運営施設の設備更新の推進、再エネ電力の早期導入による差別化 - ニーズに対応した事業拡大 - 暑熱の影響を考慮した工期の設定、熱中症対策
			気温上昇による空調費の増加	—	—	●	—	
			他者も含む都市開発に伴うヒートアイランド現象の悪化による空調コスト増加、都市の生活・滞在環境の悪化	—	—	●	●	
			気温上昇に対応した、住宅購入者の高性能住宅に対するニーズ増大	—	—	●	—	- 生物多様性に配慮した都市開発 - 森林の保全
			自然の劣化による、景観悪化など、まちの魅力や資産価値の低下	—	—	—	●	
			河川の汚染、水資源の涵養能力低下等による水資源不足	—	—	—	●	
			他者も含む都市開発や、森林の管理不足など、周辺の自然環境の劣化による、土砂災害・水害などのリスク増加	—	—	—	●	森林の保全、BCP対応、防災訓練
			森林のCO ₂ 吸収能力の低下による、ネットゼロ移行計画への影響	—	—	—	●	間伐★などの適切な森林管理
			観光資源として重要な自然・生態系（陸上の動植物、サンゴ礁などの海洋生態系）の劣化による、リゾート地の魅力低下、トレッキングやダイビングなど自然を活用したアクティビティの魅力の低下	—	—	—	●	リゾート施設周辺の自然環境を保全する取り組みの実施

★：「用語と解説」参照 →

気候・自然関連の重要なリスク・機会（物理的機会）

後述する気候関連のシナリオ分析により検討した主な機会は以下のとおりです。

分類			リスク・機会の内容	気候			自然	対応策
				1.5℃	3℃	4℃		
物理的	機会	市場 製品・ サービス	気温上昇による、住宅購入者の高性能住宅に対するニーズの増大	—	—	●	—	● ニーズ増加に対応した事業拡大
			テナントによる施設のBCPに対するニーズの増加	●	●	●	—	● 建物の立地選定、およびテナント・居住者との連携によるBCP/LCP強化による差別化
			住宅購入者によるLCPに対するニーズの増加	●	●	●	—	● 蓄電池導入を含めた地域社会のインフラ強化策としての差別化

気候関連のシナリオ分析

気候 戦略

気候関連の戦略

- 気候変動を始めとする地球環境をめぐるさまざまな問題は年々深刻化しています。課題解決の重要性が高まるなか、当社グループは事業において環境貢献度で企業が選ばれる時代と認識しています。
- 長期ビジョン「GROUP VISION 2030」においては、価値創造への取り組みテーマであるマテリアリティに「持続可能な環境をつくる」を掲げ、環境経営を全社方針のひとつに位置づけました。「環境」における主な機会とリスクは以下のように特定し、KPI目標を定めています。

持続可能な環境をつくる

環境脱炭素社会・循環型社会をつくります。先進企業として、気候変動などの地球規模の課題に取り組み、脱炭素社会・循環型社会をつくります。





取り組みテーマ（マテリアリティ）

持続可能な環境をつくる

主な機会

- 脱炭素社会・循環型社会への対応ニーズ拡大
- ESG投資家からの資金調達拡大

主なリスク

- 気候変動・災害の激甚化
- 環境規制強化などによるコスト増

- グループ丸となった環境マネジメント体制を機能させながら、TCFD提言に基づいた気候変動への取り組みや、サプライチェーンを通じた環境負荷低減を推進し、定量目標の達成をめざすとともに、地球規模の環境課題をビジネスチャンスと捉え、脱炭素社会の実現をめざし、業界をリードする先進的な事業の創出にチャレンジします。

気候関連の戦略の時間軸

当社グループでは気候変動戦略の策定に当たり、短期・中期・長期を以下の通り区分しています。

【短期】会計年度をベースとする1~2年。

【中期】中期経営計画を含む3~9年。シナリオ分析では、SBT1.5°C目標を設定した2030年を中期と想定。

【長期】長期経営方針を含む10~30年。シナリオ分析では、ネットゼロエミッション目標を設定した2050年を長期と想定。

気候関連シナリオ分析の対象事業

当社グループでは気候変動リスク・機会の重要度に応じて順次対象事業を拡大しながら、バリューチェーン上流・下流への影響を含め、シナリオ分析を実施してきました。

年	概要	分析シナリオ	対象事業	
			中期	長期
2018	環境省支援事業としてシナリオ分析を実施	2°C、4°C	都市	レジャー
2020	対象分野の拡大、シナリオ分析の見直し	1.5°C、3°C、4°C	都市／住宅	
2023	IEAの最新シナリオZE2050の反映	1.5°C、(3°C、4°C)	レジャー／再エネ	

気候関連のシナリオ分析

シナリオ分析の実施プロセス

- シナリオ分析は、グループサステナビリティ推進部が事務局となり、事業戦略と財務計画に重要な影響を与えるリスクと機会について、該当部門と協議の上で特定しました。次に事務局が外部コンサルタントの知見を活用しながら、影響度を定量的に評価し、社内で共有しました。さらに、想定されるシナリオに対する戦略について、該当部門と協議・策定し、サステナビリティ委員会において承認の上、取締役会に報告を行っています。

気候関連の重要課題

- 気候関連のリスクと機会について、当社グループに影響を与える重要な課題を以下のように認識しています。
- 不動産事業は、開発・運営の段階で大きなGHG排出を伴うことから、当社グループでは気候変動の激化に対応した社会の規制強化、エネルギー・コストの上昇、顧客・投資家の意識変化を移行リスクとして捉えています。さらに、不動産運営における気候変動の物理的リスクの増大も認識しています。
- 特に脱炭素社会への移行に伴う新たな規制や建築・改修コスト上昇を重大な課題として認識しています。
- 一方で、再生可能エネルギーの需要拡大、およびESG金融市場の拡大が期待されており、これらを重要な機会として捉えています。また、顧客の意識変化は、環境に取り組む企業が選ばれる機会の拡大に繋がると捉えています。

区分	類型	重要な課題	重大な影響
移行 リスク	現在の規制	省エネ報告制度、省エネ建築基準	
	新たな規制	GHG排出規制強化、炭素税導入	○
	技術	ZEB・ZEH化の建築・改修コスト増加	○
	法的コスト	東京都キャップ&トレード制度によるクレジット購入	
	市場	環境価値による価格差別化、エネルギーコスト増加	○
	評判	顧客・投資家の意識変化	
物理的 リスク	急性	異常気象の激甚化	
	慢性	気温上昇、海面上昇	
機会	資源の効率	高効率ビルへの移行、リサイクル	
	エネルギー源	再エネ利用、国の支援策の活用	○
	製品&サービス	低炭素製品・サービス拡大	
	市場	ESG金融の活用	○
	レジリエンス	運営資産の省エネ改修、BCP対応	

- シナリオ分析にあたっては、以下のシナリオを参照しています。

シナリオ	概要	参照シナリオ
1.5°C シナリオ	脱炭素社会に向けて政策・技術・市場などが着実に移行し、21世紀末の地球の平均気温上昇を産業革命前に比べて1.5°Cに抑えるシナリオ。	● IEA（International Energy Agency：国際エネルギー機関）のWorld Energy Outlookで採用されているSDS（Sustainable Development Scenario：持続可能な開発シナリオ）。地球の平均気温上昇を1.65°C以内に収められる可能性が50%となるようなシナリオ。 ● IEAのEnergy Technology Perspectivesで採用されているB2DS（Beyond 2 Degrees Scenario：2°C未満シナリオ）。地球の平均気温上昇を1.75°Cに抑えるようなシナリオ。 ● IEAのNZE2050（Net Zero by 2050 Roadmap for the Global Energy Sector：2050年ネットゼロ - グローバル・エネルギー・セクターのためのロードマップ）で提示されているロードマップ。2050年に世界でネットゼロを達成するシナリオ。 ● IPCC★（Intergovernmental Panel on Climate Change：気候変動に関する政府間パネル）のRCP（Representative Concentration Pathways：代表濃度経路シナリオ）2.6シナリオ。21世紀末（2081～2100年）に世界の平均気温が産業革命前に比べて0.9～2.3°C（平均1.6°C）上昇。物理的リスクを検討する場合に参照。
3°C シナリオ	各国が国別目標（NDCs）を順守し、21世紀末の地球の平均気温上昇が産業革命前に比べて約3°Cとなるシナリオ。	● IEAのWorld Energy Outlookで採用されているSTEPS（Stated Policies Scenario：表明済み政策シナリオ）。各国が表明済みの政策を反映したシナリオ。 ● IEAのEnergy Technology Perspectivesで採用されているRTS（Reference Technology Scenario：参照技術シナリオ）。パリ協定のNDCs（Nationally Determined Contribution：国が決定する貢献）を含む、各国の既存のエネルギーおよび気候関連のコミットメントを考慮したシナリオ。 ● IPCCのRCP6.0シナリオ。21世紀末（2081～2100年）に世界の平均気温が産業革命前に比べて2.0～3.7°C（平均2.8°C）上昇。
4°C シナリオ	政策・技術・市場などが現在の傾向延長で拡大するため、21世紀末の地球の平均気温上昇が産業革命前に比べて4°C以上となり、気候変動により自然災害リスクが増大するシナリオ。	● IPCCのRCP8.5シナリオ。21世紀末（2081～2100年）に世界の平均気温が産業革命前に比べて3.2～5.4°C（平均4.3°C）上昇。

★：「用語と解説」参照 

気候関連のシナリオ分析（1.5℃シナリオ）

- 中期では都市事業において炭素価格や ZEB 対応コストによる大きな財務影響が生じますが、長期（2050年）ではZEB化が完了し、市場の中で優位性を確保することにより、賃料収入増加が見込めると予想されます。また、再エネ事業も拡大が期待できます。物理的リスクについては、異常気象による自然災害が緩やかに増加しますが、BCP・LCP対応の強化により影響度は低いと予想されます。

分類			リスク・機会の内容	当社グループの戦略	リスク・機会による財務影響										
移行	リスク	政策 法規制 技術	● 省エネ法の強化およびZEB・ZEH義務化に伴い新築・改修コストが上昇 ● 炭素価格制度の導入で建築・運営コストが上昇	新築建物のZEB・ZEH化、既存運営施設の設備更新を推進し、再エネ電力の早期導入により差別化 ゼネコンと協働で建設段階までのCO₂排出量を削減し、炭素価格導入の影響を低減	<table><tr><th></th><th>中期</th><th>長期</th></tr><tr><td>都市</td><td>高い</td><td>やや低い</td></tr></table> 中期的には建物投資額の増加による影響度が「高い」が、長期的にはZEB化完了後の賃料収入増加が相殺して影響度は「やや低い」		中期	長期	都市	高い	やや低い				
		中期	長期												
	都市	高い	やや低い												
リスク・機会	市場	● テナントによるZEBに対するニーズが増大し、賃料・空室率に影響 ● 住宅購入者によるZEHに対するニーズが増大し、商品間の競争が激化	内部カーボンプライシング導入により各事業の低炭素化を推進し炭素価格導入の影響を低減	<table><tr><td>住宅</td><td>やや低い</td><td>低い</td></tr></table> 市場ニーズへの的確な対応により、影響度は「やや低い」	住宅	やや低い	低い								
住宅	やや低い	低い													
機会	市場	● 再エネ電力のニーズが大きく増加	ニーズ増加に対応して事業を拡大	<table><tr><td>レジャー</td><td>やや低い</td><td>低い</td></tr><tr><td>再エネ</td><td>高い</td><td>低い</td></tr></table> 再エネ導入により、影響度は「やや低い」 ニーズが順次増加し、プラスの影響度は「高い」	レジャー	やや低い	低い	再エネ	高い	低い					
レジャー	やや低い	低い													
再エネ	高い	低い													
物理	リスク	急性 慢性	● 自然災害による施設の損害が漸増 ● 気温上昇により、スキー場の営業期間が短縮	地域の自然エネルギーを活用	<table><tr><th></th><th>中期</th><th>長期</th></tr><tr><td>都市</td><td>低い</td><td>やや低い</td></tr></table>		中期	長期	都市	低い	やや低い				
		中期	長期												
都市	低い	やや低い													
リスク・機会	急性 慢性 市場	● テナントによる施設のBCP（事業継続計画）に対するニーズが増加し、賃料・空室率に影響 ● 住宅購入者によるLCP（生活継続計画）に対するニーズが増加し、地域の選別や商品間の競争が激化	建物の立地選定、およびテナント・居住者との連携によるBCP/LCP強化により、差別化を図る オフシーズンの施設利用により、収益を確保する	<table><tr><td>住宅</td><td>低い</td><td>やや低い</td></tr><tr><td>レジャー</td><td>低い</td><td>やや低い</td></tr><tr><td>再エネ</td><td>低い</td><td>やや低い</td></tr></table> 建物修繕改修投資額が増加するが、差別化による収益確保により、影響度は「やや低い」（全事業）	住宅	低い	やや低い	レジャー	低い	やや低い	再エネ	低い	やや低い		
住宅	低い	やや低い													
レジャー	低い	やや低い													
再エネ	低い	やや低い													

高い：連結営業収益の10%以上 やや高い：当該事業ポートフォリオ営業収益の10%以上 中程度：当該事業ポートフォリオ営業収益の5~10%
やや低い：当該事業ポートフォリオ営業収益の2~5% 低い：当該事業ポートフォリオ営業収益の2%未満

気候関連のシナリオ分析（3℃シナリオ）

- 中期では都市事業でのZEB化が比較的穏やかで1.5℃シナリオに比べ財務影響は低くなる一方、長期でもZEB化の影響が続くと予想されます。再エネ事業は一定の拡大が期待できます。
- 物理的リスクについては、1.5℃シナリオに比べて自然災害の激甚化や気温上昇の進捗が速く、レジャー事業における影響度は大きくなりますが、立地の選別やオフシーズンの施設利用などによる競合施設との差別化策により一定の財務影響の抑制を図ることが可能と予想されます。

分類			リスク・機会の内容	当社グループの戦略	リスク・機会による財務影響		
移行	リスク	政策 法規制 技術	● 省エネ法の強化およびZEB・ZEH義務化に伴い新築・改修コストが上昇 ● 炭素価格制度の導入で建築・運営コスト上昇	新築建物のZEB・ZEH化、既存運営施設の設備更新を推進し、再エネ電力の早期導入により差別化  			
	リスク・機会	市場	● テナントによるZEBに対するニーズが増大し、賃料・空室率に影響 ● 住宅購入者によるZEHに対するニーズが増大し、商品間の競争が激化	ゼネコンと協働で建設段階までのCO ₂ 排出量を削減し、炭素価格導入の影響を低減  			
	機会	市場	● 再エネ電力のニーズが大きく増加 ● テレワーク普及でテナントオフィス需要が縮小、賃料・空室率に影響もサテライトオフィス需要増	内部カーボンプライシング導入により、各事業の低炭素化を推進し、炭素価格導入の影響を低減   ニーズ増加に対応して事業を拡大  			
物理	リスク	急性 慢性	● 自然災害による施設の損害が漸増 ● 気温上昇により、スキー場の営業期間が短縮	地域の自然エネルギーを活用   普及を見越した事業展開  			
	リスク・機会	急性 慢性 市場	● テナントによる施設のBCP（事業継続計画）に対するニーズが増加し賃料・空室率に影響 ● 住宅購入者によるLCP（生活継続計画）に対するニーズが増加し、地域の選別や商品間の競争が激化	建物の立地選定、およびテナント・居住者との連携によるBCP/LCP強化により、差別化を図る   オフシーズンの施設利用、降雪量が多い高緯度エリアのスキー場への集中投資、耐暑性の強い芝を用いたゴルフ場管理により競合施設と差別化  			

	中期	長期
都市	やや高い	やや高い
ZEB化のスピードが遅く、中・長期とも建物投資額の増加による影響度が「やや高い」		
住宅	やや低い	やや低い
市場ニーズへの的確な対応により、影響度は「やや低い」		
レジャー	やや低い	やや低い
再エネ導入により影響度は「やや低い」		
再エネ	やや高い	やや高い
ニーズが順次増加し、プラスの影響度は「やや高い」		

	中期	長期
都市	低い	やや低い
住宅	低い	やや低い
レジャー	低い	中程度
再エネ	低い	やや低い
建物修繕改修投資額が増加するが差別化による収益確保により影響度は「やや低い」		
営業可能期間の短縮・エリアの縮小による収益減は大きいが立地の選別、競合との差別化策により、影響度は「中程度」（レジャー）		

高い：連結営業収益の10%以上
 やや高い：当該事業ポートフォリオ営業収益の10%以上
 中程度：当該事業ポートフォリオ営業収益の5~10%

やや低い：当該事業ポートフォリオ営業収益の2~5%
 低い：当該事業ポートフォリオ営業収益の2%未満

気候関連のシナリオ分析（4℃シナリオ）

- 中期では気候変動の影響は小幅で、財務影響は低く抑えられますが、長期では自然災害の激甚化・気温上昇の財務影響が大きくなると予想されます。一方、都市事業におけるサテライトオフィス展開、レジャー事業における立地の選別やオフシーズンの施設利用などによる競合施設との差別化策により、一定の財務影響の抑制を図ることが可能と想定されます。また、再エネ事業は市場動向に即した拡大が求められます。

分類			リスク・機会の内容	当社グループの戦略	リスク・機会による財務影響			
移行	リスク・機会	政策法規制市場	● 再エネ電力は政策支援が弱く、市場動向は不透明	新築建物の高性能化、既存運営施設の設備更新を積極的に推進し再エネ電力の早期導入により差別化		中期	長期	
	機会	市場	● テレワーク普及でテナントオフィス需要が縮小、賃料・空室率に影響もサテライトオフィス需要増	ニーズ増加に対応し事業拡大 ワーケーションなど新しいレジャー生活スタイルを提案		都市	低い	低い
物理	リスク	急性慢性	● 海面上昇の影響が増加し、自然災害による施設の損害が激増 ● 気温上昇でスキー場の営業期間が短縮 ● 気温上昇により、ゼネコンの建設コスト、及び運営時の空調費が増加	普及を見越したサテライトオフィス展開 建物の立地選定、およびテナント・居住者との連携によるBCP/LCP強化により差別化		テナントオフィスニーズの縮小をサテライトオフィスでカバーすることで、「低い」プラスの影響		
	リスク・機会	急性慢性市場	● 気温上昇に対応して、住宅購入者による高性能住宅に対するニーズが増大 ● テナントによる施設のBCP（事業継続計画）に対するニーズが増加し、賃料・空室率に影響 ● 住宅購入者によるLCP（生活継続計画）に対するニーズが増加し、地域の選別や商品間の競争が激化	蓄電池導入を含めた地域社会のインフラ強化策として差別化を図る オフシーズンの施設利用、降雪量が多い高緯度エリアのスキー場への集中投資、耐暑性の強い芝を用いたゴルフ場管理により、競合施設と差別化		住宅	低い	やや低い
						レジャー	低い	中程度
						再エネ	低い	低い
						ニーズの動向が不透明でプラスの影響度は「低い」可能性		
							中期	長期
						都市	低い	中程度
						住宅	低い	中程度
						レジャー	低い	やや高い
						再エネ	低い	中程度
						建物修繕改修投資額が増加するが、差別化による収益確保により、影響度は「中程度」		
						営業可能期間の短縮およびエリアの縮小により、影響度は「やや高い」（レジャー）		

高い：連結営業収益の10%以上 やや高い：当該事業ポートフォリオ営業収益の10%以上 中程度：当該事業ポートフォリオ営業収益の5~10%
 やや低い：当該事業ポートフォリオ営業収益の2~5% 低い：当該事業ポートフォリオ営業収益の2%未満

気候変動リスク・機会の事業戦略への影響

気候変動リスク・機会に対し、当社グループでは事業戦略において以下のように対応してきました。

区分	影響と対応
製品・サービス	気候変動リスク・機会に対し、当社グループでは従来から緩和策としての建物の省エネ性能向上、および適応策としての運営施設のBCP強化に取り組んできました。2021年に策定した長期ビジョンではさらにZEB/ZEHの推進を掲げ、導入率（ZEB/ZEH Orientedまたはそれを超える建物性能を有する東急不動産の分譲マンション・オフィス等の施設件数割合（着工ベース））を2030年度までに100%、2025年度までに約50%とするKPIを設定しています。また東急不動産(株)では再生可能エネルギー事業「ReENE」の事業拡大・推進を目指しています。
サプライチェーン バリューチェーン	上流については、2020年に策定した「サステナブル調達方針」では気候変動問題も課題に掲げ、さらにゼネコンとの協働による建物建設工程の低炭素化の検討を開始しました。下流については、分譲・賃貸住宅のZEH化および再生可能エネルギー電力導入を推進しています。
研究開発投資	建物管理を業とする(株)東急コミュニティーでは、技術提案力向上に向けた技術研修センター「NOTIA」を建設し、Nearly ZEB認証を取得しました。また、東急不動産（株）新築ではZEBの標準化を目指し、2022年度には、既存のオフィスビルにおけるZEB化を実装するための検証を実施しています。
施設の運用	都市・レジャー事業などで各種施設を運営する東急不動産(株)では、自社事業の再生可能エネルギー電力の活用を図ることで、2050年に再生可能エネルギー電力利用100%を目指す「RE100★」を2019年に宣言しました。2022年12月には、国内の保有施設全244施設での電力を100%再生可能エネルギーに切り替え完了し、2024年4月には国内事業会社で初めてRE100達成が認定されました。

★：「用語と解説」参照 

気候変動リスク・機会の財務計画への影響

気候変動リスク・機会に対し、当社グループでは財務計画において以下のように対応してきました。

区分	影響と対応
間接費	東急不動産(株)は、シナリオ分析の結果に基づき、既存運営施設におけるCO ₂ 排出量について、中期・長期の省エネ改修と運用改善により削減可能な限界値をシミュレーションしたところ、SBT水準のCO ₂ 排出量の削減を実現するためには、速やかに再生可能エネルギー電力の購入に着手し、段階的に削減量を上積みしてゆく必要性を認識しました。そこで自社の再生可能エネルギー事業で発電した電力の購入で賄う検討に着手し、再生可能エネルギー電力の購入に伴う間接費の上昇額を試算しました。その結果を踏まえ、各年度の予算額に対する影響度を評価しながら運営施設の再生可能エネルギー電力導入を早期に進め、2023年度にRE100を達成しました。
資本配分	東急不動産(株)は、政府の再生可能エネルギー推進策に対応して、2014年からメガソーラー事業に進出し、さらに2018年度から実施しているシナリオ分析の結果を受け、再生可能エネルギー事業拡大を気候変動関連の機会と位置付け、積極的な投資を行っています。太陽光発電、風力発電、バイオマス発電所等を開発・運営しており、その事業規模は国内トップクラスとなっております。
負債	シナリオ分析の結果に基づき、環境関連課題に対する取り組みに対する評価を投資家から得ることを目的として、2019年度には100億円のグリーンボンドを発行しました。2021年度には、国内初となるESG債の長期発行に関する方針「”WE ARE GREEN”ボンドポリシー」を策定し、ESG債比率を、2025年度末に50%以上、2030年度末に70%以上まで引き上げることを目指すこととしています。
資産	長期ビジョンに基づく事業ポートフォリオマネジメントにおいて、環境影響を評価指標の一つとしました。

自然関連のLEAPアプローチに基づく分析

自然関連の「戦略」パートの開示の全体像

TNFDの「戦略」では、自社が特定した自然関連の依存・インパクトやリスク・機会、それらが自社の事業や戦略、財務計画に与える影響、シナリオを踏まえた戦略のレジリエンス、事業活動やバリューチェーン上の優先地域について説明することが推奨されています。本レポートでは、当社グループの事業について以下の内容を検討しています。

なお、自然関連リスク・機会による当社グループ事業や財務への影響については、シナリオ分析の考え方も踏まえながら検討をさらに深めてまいります。

本レポートにおける検討内容		開示推奨内容
全事業の 依存・インパクトの 概観の把握	● 当社グループ全体： バリューチェーンの自然への依存とインパクトの概観 ENCORE*等のツールも踏まえ、全事業を通じた依存やインパクトの概観を把握しました。	自然への 依存・インパクトの 説明
優先地域の特定	● 当社グループの保有・運営物件における 優先地域 当社グループの保有・運営する物件所在地について、自然の十全性・重要性、水ストレスに関連する各指標を分析し、「広域渋谷圏」と「東急リゾートタウン蓼科」および「パラオ パシフィック リゾート」を代表とするリゾート施設等13地域（以下、「リゾート施設等13地域」）を優先地域としました。	優先地域の説明
「広域渋谷圏」 に焦点を当てた LEAP分析	● 「広域渋谷圏」を中心とした都市開発事業における依存・インパクト/リスク・機会 優先地域である「広域渋谷圏」について、場所の特性を踏まえ、TNFDのLEAPアプローチに沿った詳細な依存・インパクト、リスク・機会の検討を行いました。	自然関連の 依存・インパクト、 リスク・機会の説明
「東急リゾートタウン蓼科」 「パラオ パシフィック リゾート」 に焦点を当てた LEAP分析	● 「東急リゾートタウン蓼科」「パラオ パシフィック リゾート」を中心としたホテル・レジャー事業における依存・インパクト/リスク・機会 優先地域であるリゾート施設等13地域のうち、中核的なリゾート施設であり、当社グループの事業および自然への依存・インパクトの面で重要性が高い代表的な場所として、「東急リゾートタウン蓼科」および「パラオ パシフィック リゾート」を選定し、LEAPアプローチに沿った依存・インパクト、リスク・機会の検討を行いました。	
その他	● 上記以外の事業分野における重要なリスク・機会	

バリューチェーンの自然への依存とインパクトの概観

TNFDの分類を参照し、事業・バリューチェーン段階別に依存・インパクトの内容と定性的な重要性の概観を検討しました。UNEP（国連環境計画）が開発したツールであるENCOREやSBTs for Nature★のツールにおける、セクター別レーティングを参考に※1、依存やインパクトの重要性をVery High～Lowの4段階で整理しました。結果は以下のとおりです※2。

インパクト

- 不動産開発・運営時の土地改変・占有などの面で「陸域生態系の利用」が特に高い。
- GHG排出や廃棄物排出、操業段階での水使用、外来種導入なども高い。

依存

- 不動産建設・運営時の水資源、建材などの供給サービスのほか、景観の向上・癒し等の文化的サービスが高い。
- ホテルやレジャー事業の関連施設では、バリューチェーン上流の食材等の生産段階で、水供給や花粉媒介、気候調整などが特に高い。

セグメント	事業内容	売上規模	バリューチェーン	自然へのインパクト							自然への依存					
				陸域生態系の利用	淡水・海洋生態系の利用	資源利用		GHG排出	汚染	廃棄物	その他	供給サービス		調整・維持サービス*		
						水	その他資源					水資源	その他資源	影響緩和	気候調整	文化的サービス
都市開発	オフィス・商業施設／分譲・賃貸住宅等		建設・開発	VH			M	H	M	H	H		M	L		
			運営	VH		H		H		H		H		L	L	H
戦略投資	再エネ施設（太陽光/風力/バイオマス）		建設・開発	VH			M	H	M	H	H		M	L		
			燃料生産	H				H	H			VH				
			操業	VH		H	H	H	H	H	M	M	VH	L	VH	
	物流施設		建設・開発	VH			M	H	M	H	H		M	L		
			運営	VH				H		H	H			L	L	M
管理運営	マンション管理環境緑化事業		管理・改修	VH							H					
	ホテル、ゴルフ場、スキー場等		建設・開発	VH	VH		M	H	M	H	H		M	L		
			食材等の生産	VH	VH	VH		H	H			VH	VH	VH	VH	VH
			運営	VH	VH	H	M	H		H	H	H	M	L	M	H
	ヘルスケア等		建設・開発	VH			M	H	M	H	H		M	L		
			運営・利用	VH		H		H		H		H		L	L	H

クリックすると拡大されます

※1 全事業における建設・開発段階、再エネ・レジャー事業の施設以外の物件の運営・操業段階のレーティングは各ツールの「不動産」、再エネ施設の運営段階は「再生可能エネルギー」、レジャー事業の施設運営は「ホテル・リゾート・クルーズ」、バイオマス燃料や食材等の生産は「森林製品」「農業」のサブインダストリーをベースに、必要に応じ補完・調整して重要性を検討しました。

※2 「不動産流通」については、直接の操業段階での依存・インパクトの重要性が高くないこと、間接的な依存・インパクトは他の不動産事業と同様であることから本表では割愛しています。

★：「用語と解説」参照 ➡

当社グループの保有・運営物件における優先地域

バリューチェーンの中でも、当社グループ物件の開発～運営段階での自然のかかわりの重要性が特に高いと考えられるため、当社が保有・運営する主要267拠点（オフィス・商業施設、ホテル、レジャー事業の施設、再エネ施設等/2024年3月）を対象に、所在地を踏まえた優先地域の検討を行いました。TNFDが提示する、生態学的に影響を受けやすい地域等の視点を参照した下表の指標と、当社の依存・インパクト、リスク・機会面での重要性から、優先地域を検討しました。



評価に用いた指標と結果概要

TNFDの 評価視点	参照した指標	結果概要
生態系の十全性★	Biodiversity Intactness Index（生物多様性完全度指数）★の高さによって評価	都市部にあるオフィス・商業施設・都市型ホテルの所在地は生態系の十全性が低く、地方のリゾートホテルやレジャー事業の施設、再生可能エネルギー施設の所在地は十全性が中程度～高い。
生物多様性の 重要性	以下の指標を総合して評価 - 保護地域・生物多様性重要地域（KBA）★との近接 - STAR指標★ - 保全優先度★	全体のうち114拠点（2024年3月）が保護地域と近接。 都市・地方問わず保全優先度が高い地域が多数ある。 拠点が多数あるため、指標に基づいてスコアリングを行い、当社内での相対的な優先度を検討。（次項）
水ストレス	ベースライン水ストレス（Baseline Water Stress）★の高さによって評価	水ストレスがかなり高い／高い地域に位置する物件はない。

★：「用語と解説」参照

「生物多様性の重要性」「生態系の十全性」の評価結果をスコアリングすると、右図のような分布となりました。この評価結果とともに、当社グループ全体の自然への依存・インパクトの検討結果も踏まえ、自然関連リスク・機会の観点で、特に優先的に検討すべき地域（優先地域）を表のとおり整理しました。

都市開発事業の「広域渋谷圏」と、ホテル・レジャー事業の代表として陸域について「東急リゾートタウン蓼科」、海洋について「パラオ パシフィック リゾート」を対象に、TNFDの提供するアプローチであるLEAPに沿って、自然への依存・インパクト、リスク・機会の検討を詳細に行いました。特に、PPRは当社の自然と共生する不動産開発・運営の原点・モデルとも言える地域と考えています。



優先地域①： 広域渋谷圏 (物件数：39)	● 依存・インパクトの分析により、事業（売上）規模を踏まえると、都市開発事業での自然へのインパクトが特に大きい ● 多数の当社物件が集積する注力エリアである ● 生物多様性の重要性が都市部の中でも高い ● 生態系に関する調査・研究を継続してきたことから、自然関連リスク・機会面で重要なエリアとして選定	広域渋谷圏 渋谷駅を中心とした、半径2.5km圏内の地域であり、当社グループは、駅周辺の回遊性を高める再開発事業のほか、様々な商業施設・オフィスビル等を開発・運営しています。
優先地域②： リゾート施設 など13地域	● 事業規模を踏まえた相対的なインパクトの重要性は都市開発事業に比べ高いものの、生態系の十全性と生物多様性の重要性が高いため、「リゾート施設等13地域」を優先地域に選定 ● 代表として陸域・海洋それぞれ以下の事業を選定し、詳細評価 ● ホテル・ゴルフ場・スキー場・別荘等を含めた大規模・中核的なリゾート施設であり、当社グループの事業および自然への依存・インパクトの面で重要性が高い代表的な場所である「東急リゾートタウン蓼科」 ● 生物多様性の重要性が極めて高く、かつ当社グループにとっての自然環境の保護と開発の両立の原点であり、その後の事業にも影響を与えている「パラオパシフィックリゾート」	東急リゾートタウン蓼科 長野県茅野市の北東部、蓼科高原のほぼ中央に位置する大型複合リゾートです。東急ハーヴェストクラブ蓼科をはじめ、ホテル約250室、ゴルフ場、スキー場、別荘約2,300区画、温泉施設、レストラン、店舗、地域共生施設などを備えています。 パラオ パシフィック リゾート パラオ共和国で環境保全との調和を目指して開発した本格リゾートホテルです。パラオ国内最多の172の客室を有し、美しい白砂のプライベートビーチを持つ高級リゾートです。

優先地域におけるLEAPアプローチ

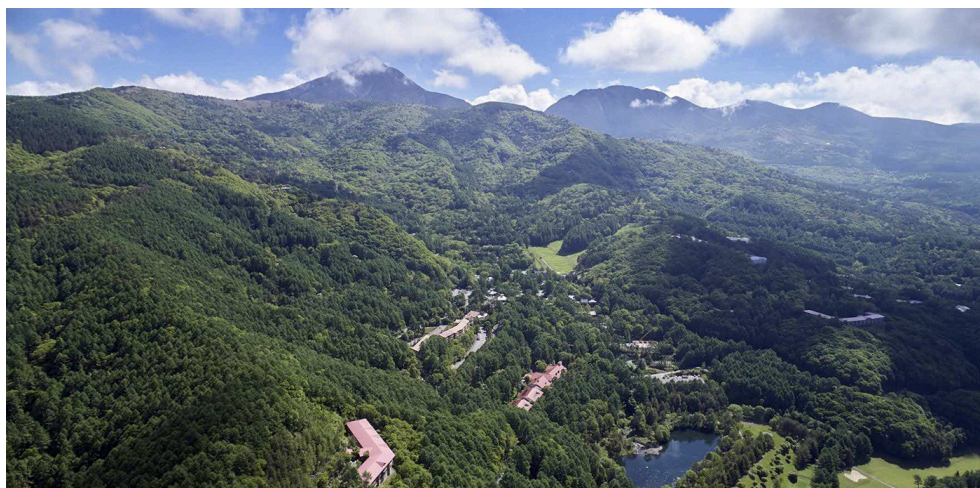
優先地域である、「広域渋谷圏」、「東急リゾートタウン蓼科」および「パラオ パシフィック リゾート」については、TNFDの提示するLEAPアプローチを踏まえ、自然への依存・インパクトと、それに伴う自然関連リスク・機会を、次ページ以降で、より詳しく検討しました。

Locate	● 優先地域の検討（「 当社グループの保有・運営物件における優先地域 」参照）
自然との接点の発見	● 広域渋谷圏の事業やホテル・レジャー事業が接点をもつ 自然の状態や重要性の把握
Evaluate	● 「広域渋谷圏」の都市開発事業、「東急リゾートタウン蓼科」および「パラオ パシフィック リゾート」でのホテル・レジャー事業における バリューチェーンを通じた依存・インパクトの定性的な整理
依存・インパクトの診断	● シンク・ネイチャー社と連携した 定量評価
Assess	● リスク・機会の検討に必要な外部環境の整理
リスク・機会の評価	● 「広域渋谷圏」を含む都市開発事業、「東急リゾートタウン蓼科」および「パラオ パシフィック リゾート」を含むホテル・レジャー事業での リスク・機会の検討
Prepare	● リスク・機会に対する既存の 取り組みの検討・整理
対応・報告の準備	

広域渋谷圏（東京都渋谷区）



「東急リゾートタウン蓼科」(長野県茅野市)



パラオ パシフィック リゾート

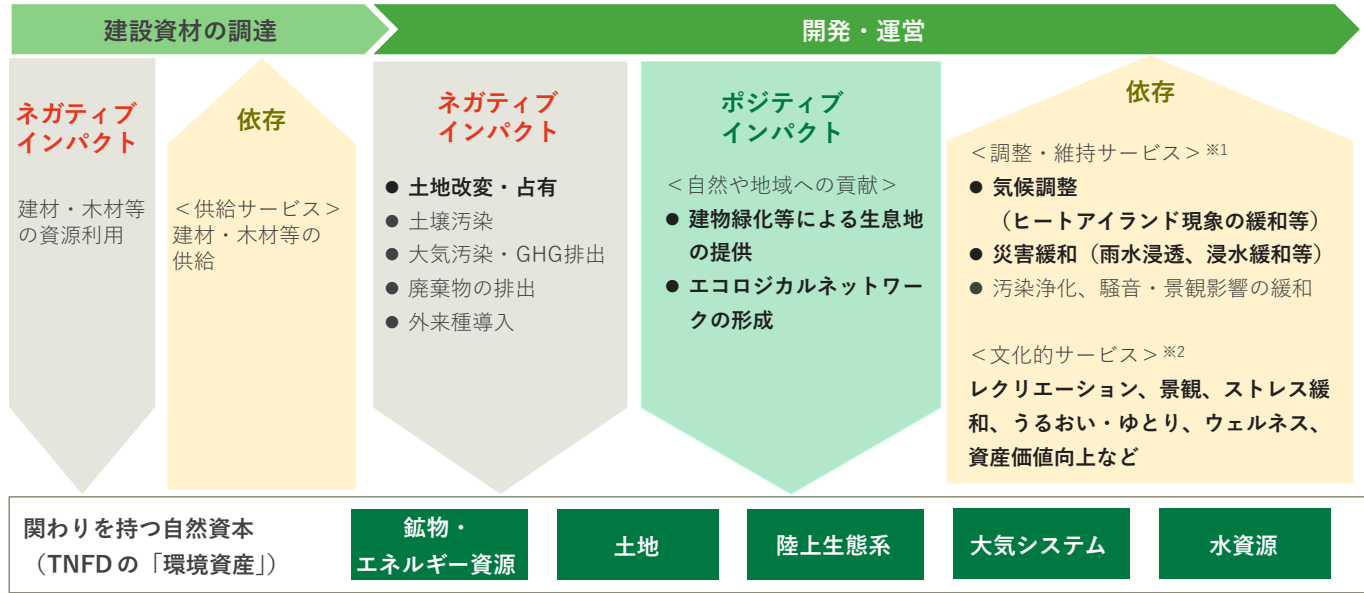


広域渋谷圏の都市開発事業での主な依存・インパクト

後述する、広域渋谷圏の自然の状態を踏まえた詳細検討に基づき、広域渋谷圏の都市開発事業における、バリューチェーンを通じた主な依存・インパクトの全体像を下図のとおり特定しました。

自然に対しネガティブ・ポジティブ双方のインパクトを与える可能性がある一方、様々な面で自然に依存もしています。

バリューチェーンにおける自然への依存・インパクト ※太字は特に重要と考えられる依存・インパクト



※1 調整・維持サービス：気候調整や局所災害の緩和、土壌侵食の抑制、有害生物や病気を生態系内で抑制する効果など、生物多様性により環境を制御・維持するサービス。

※2 文化的サービス：人間が自然にふれることで得られる、審美的、精神的、心理的な面などで影響を受ける文化的なサービス。

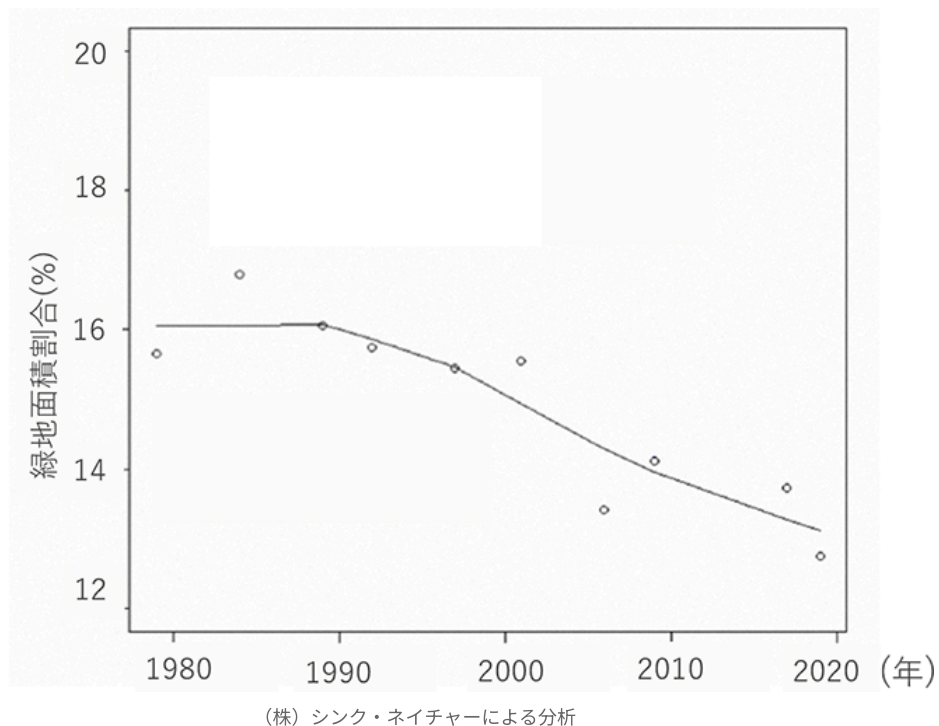
広域渋谷圏における自然の状態と重要性

生態系の十全性

広域渋谷圏は「都市・産業」を中心とした生態系タイプであり、生態系の十全性が高い地域ではありません。

一方、1980年代以降、広域渋谷圏の商業地域全体の緑地面積割合は継続して減少しており（航空写真より算出）、生態系の十全性がさらに低下傾向にあると考えられます。

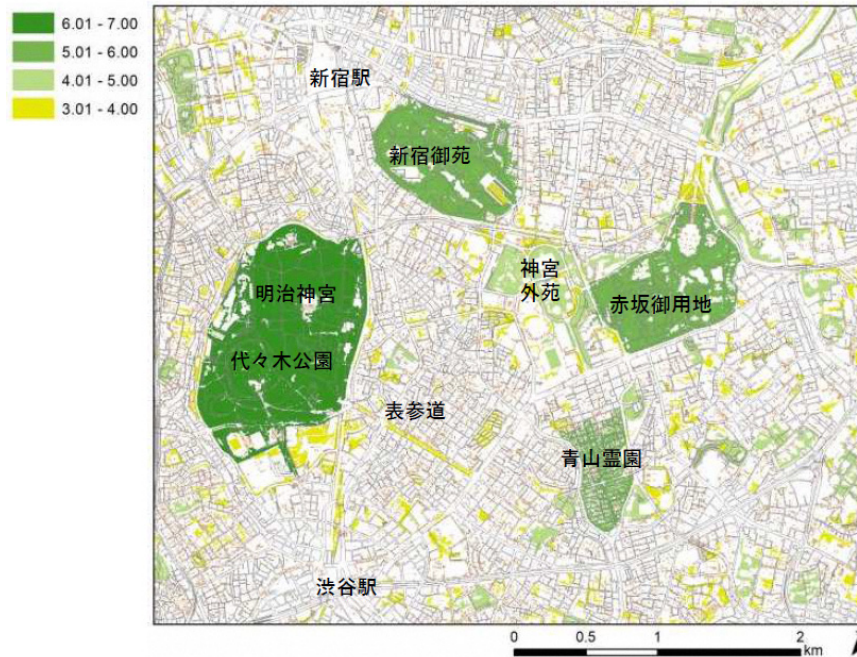
広域渋谷圏の商業地域全体の緑地面積割合



生物多様性の重要性

東京都市大学、当社グループの（株）石勝エクステリアおよび（株）東急不動産R&Dセンターの3者で、2016～2018年度に、広域渋谷圏の生態系の共同調査・研究²⁾を実施しました。広域渋谷圏は、明治神宮・代々木公園、新宿御苑・赤坂御用地などの大規模緑地に囲まれ、一方で大規模緑地に囲まれた市街地においては、小規模な緑が広く点在しているなど、都心でも稀有な自然と共存するエリアです。

こうした大規模な緑地には新種・絶滅危惧種や都内では珍しい動植物も生息するとされており、広域渋谷圏は、このような大規模緑地をつなぐエコロジカル（生態系）ネットワークを形成する上で重要な地域と考えられます。



広域渋谷圏の緑被面積の分布
(正規化植生指数NDVI $\geq$ 0.25にて緑被を抽出し、その面積の対数値(Log10)を示したもの)

エコロジカルネットワーク

優れた自然条件を有している地域を核として、これらを有機的につなぐこと。採餌・営巣・繁殖などの生息のステージを地域の中で行えることで、個体群の絶滅や遺伝的な多様性の低下を防ぐことに寄与したり、多様な種間の関係性を構築することで地域全体の種の多様性の回復につながるといった効果がある。

生息地の提供によるポジティブインパクト

広域渋谷圏での生育・生息地サービスに関する調査

東京都市大学、(株) 東急不動産R&Dセンターおよび(株) 石勝エクステリアによる共同研究³⁾の中で、広域渋谷圏において、屋上庭園を設置して生物多様性を考慮した3つの物件とその周辺地域を対象に、蝶類の調査を行いました。その結果、各物件の屋上緑地でチョウ類の存在が確認されており、特に明治神宮から原宿、表参道につながる生態系ネットワークの一部として当社グループの建物緑化が機能し、生息地の提供により周辺生態系へポジティブインパクトを与えている可能性が明らかになりました。

蝶（チョウ）類が確認されたエリア



東急プラザ表参道「オモカド」

観察調査

鳥類の定点撮影調査

「おもはらの森」での生物モニタリングの継続的实施

調査方法

- 鳥類調査（観察調査・定点撮影調査）
 - 6月、9月、1月の計3回、任意に踏査し、目視観察及び鳴き声等で確認された鳥類の種名、個体数、行動等を記録。
 - 鳥の利用頻度の高いバードバスを焦点とし、2か所で、感知式カメラおよび感知式ビデオカメラにて飛来時に自動撮影。
- 昆虫類調査（任意観察調査）
 - 6月、8月、9月の計3回、任意に踏査し、目視観察及び鳴き声等で確認された昆虫類の種名、個体数の概数等を記録。

東急プラザ表参道『オモカド』では、2012年度から毎年（コロナ過等一部期間除く）、屋上庭園「おもはらの森」におけるモニタリング調査を実施し、生き物の生息・飛来状況の変化を把握しています⁴⁾。

広域渋谷圏での生物モニタリングの継続的实施

鳥類については、2012～2019年度において、毎年10～16種、累計22種が確認されています。

例えば、スズメのつがいやシジュウカラなどが巣箱で営巣する様子、ツグミなどの様々な鳥類がバードバスでの飲水、植栽での採餌・採餌、休息などを行う様子が確認されており、様々な鳥類が「おもはらの森」を生息環境として恒常的に利用していることが分かっています。

昆虫類については、2012～2019年度において、毎年40～64種、累計151種が確認されています。

特に、移動能力が高いナミアゲハや、屋上緑地内に餌資源があるミンミンゼミ、アオスジアゲハなど9種が8か年で継続的に確認されています。

モニタリング結果からも、「おもはらの森」を中心とした建物緑化が、広域渋谷圏における生き物の生息地の提供により、生態系にポジティブインパクトを与えている可能性が示唆されます。

今後もモニタリングを継続して自然の状態を把握していく予定です。

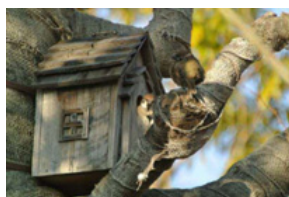


おもはらの森

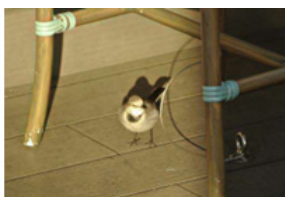
経年の鳥類リストと観察写真（確認調査）

No.	目名	科名	種名	
			和名	学名
1	ハト	ハト	キジバト	<i>Streptopelia orientalis</i>
2	カツオドリ	ウ	カワウ	<i>Phalacrocorax carbo</i>
3	ペリカン	サギ	アオサギ	<i>Ardea cinerea</i>
4	タカ	タカ	オオタカ	<i>Accipiter gentilis</i>
5	キツツキ	キツツキ	コゲラ	<i>Dendrocopos kizuki</i>
6	スズメ	カラス	オナガ	<i>Cyanopica cyanus</i>
7			ハシボソガラス	<i>Corvus corone</i>
8			ハシブトガラス	<i>Corvus macrorhynchos</i>
9		シジュウカラ	シジュウカラ	<i>Parus minor</i>
10		ツバメ	ツバメ	<i>Hirundo rustica</i>
11		ヒヨドリ	ヒヨドリ	<i>Hypsipetes amaurotis</i>
12		メジロ	メジロ	<i>Zosterops japonicus</i>
13		ムクドリ	ムクドリ	<i>Spodiopsar cineraceus</i>
14			コムクドリ	<i>Agropsar philippensis</i>
15		ヒタキ	ツグミ	<i>Turdus naumanni</i>
16			ジョウビタキ	<i>Phoenicurus aureus</i>
17			エゾビタキ	<i>Muscicapa griseisticta</i>
18		スズメ	スズメ	<i>Passer montanus</i>
19		セキレイ	ハクセキレイ	<i>Motacilla alba</i>
20		アトリ	カワラヒワ	<i>Chloris sinica</i>
21	(ハト)	(ハト)	カワラバト(ドバト)	<i>Columba livia</i>
22	インコ	インコ	ワカゲホンセイインコ	<i>Psittacula krameri manillensis</i>
7月16科22種				

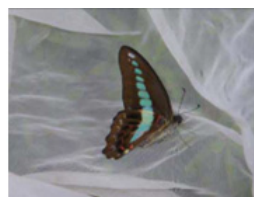
注1 種名及び分類は、「日本鳥類目録 改訂第7版」(日本鳥学会、2012)に準拠した。



スズメ (つがい)で営巣



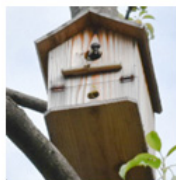
ハクセキレイ



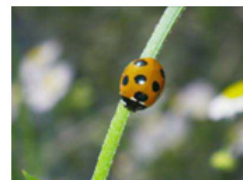
アオスジアゲハ



シジュウカラ



ツグミ (バードバス)

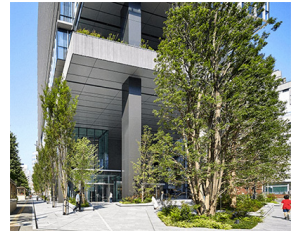


ナナホシテントウ

建物緑化によるポジティブインパクトの定量評価（手法）

重要性が高い自然へのインパクトのうち、当社グループの物件の土地占有および建物緑化による生態系へのインパクトを、(株) シンク・ネイチャーの協力のもと定量的に分析しました。

- **対象**：当社グループの広域渋谷圏のオフィス・商業施設39物件
- **方法**：空中写真から定量化した建設前の植栽状況(樹種・本数)と、現在の各物件における植栽状況(樹種・本数)を踏まえ、(株) シンク・ネイチャーの生物多様性ビッグデータに基づき、建設前後での植栽による生物多様性再生効果を定量的に分析。

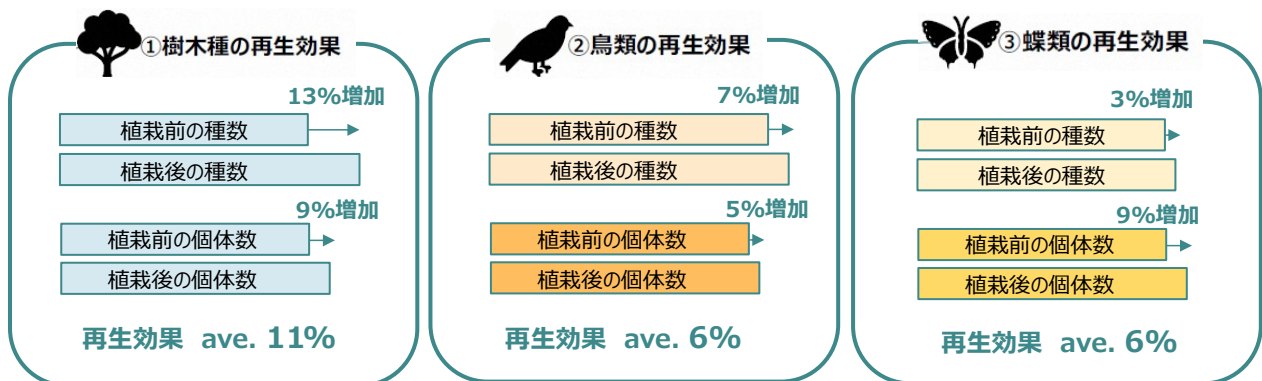


渋谷ソラスタ

生物多様性再生効果

植栽樹種とそれを利用する鳥・蝶の関係に基づき、建設地点の1kmグリッド内に生息する生物が、建設前後でどれだけ増減するかの割合を、3分類群の種数と個体数でそれぞれ算出し、計6つの値の平均を結果に採用。

※下図は、(株) シンク・ネイチャーの分析手法の考え方を示したイメージです



①②③を平均した結果、**再生効果は約7%**となる

出典：(株) シンク・ネイチャー

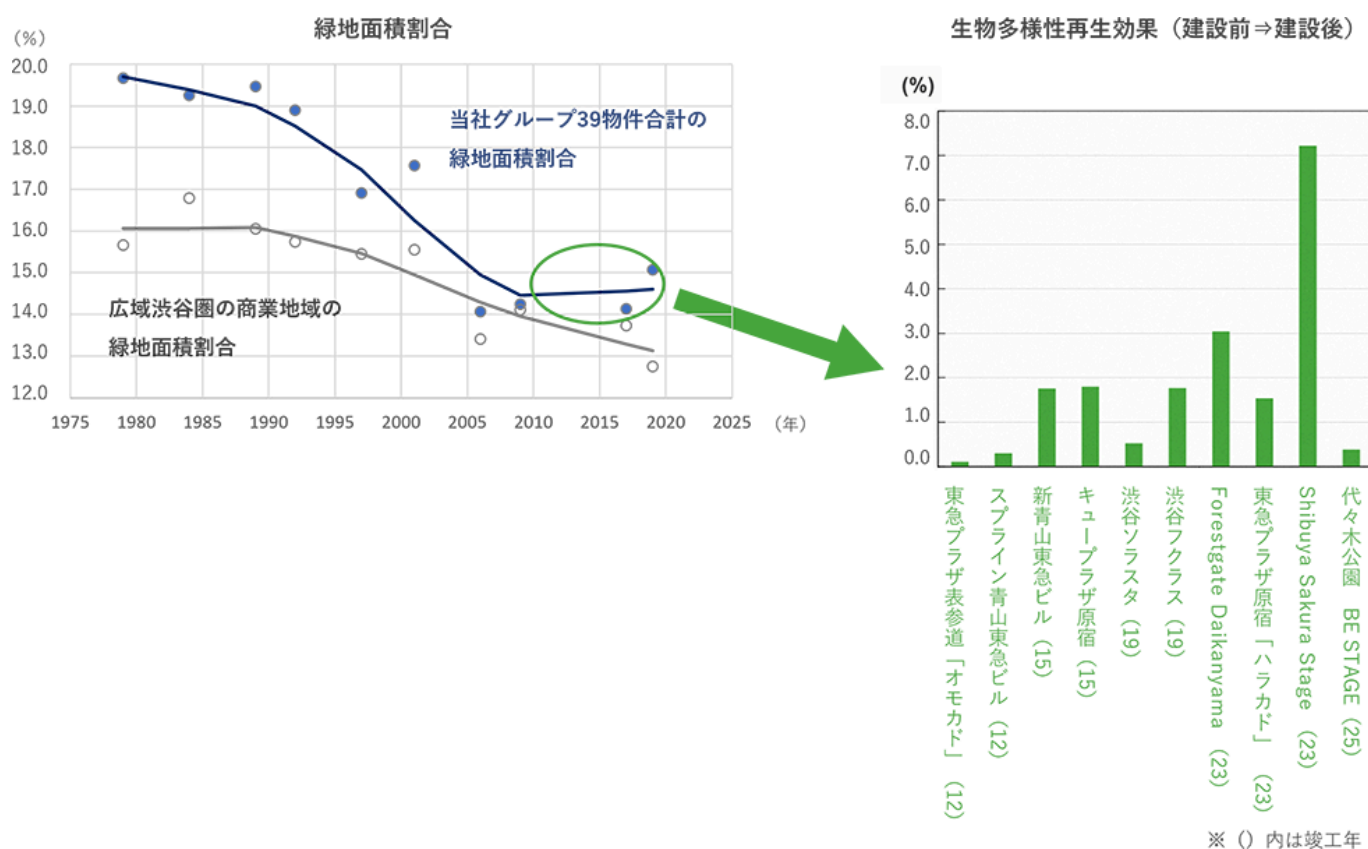
建物緑化によるポジティブインパクトの定量評価（結果）

広域渋谷圏におけるネイチャーポジティブへの貢献

1980年代から、特に1990～2000年代にかけて、緑地面積割合は建設前後で減少傾向にあります。当社グループ39物件全体では、商業地域全体の平均を上回って推移していました。さらに、COP10（生物多様性条約第10回締約国会議）が開催されるなど世界的なターニングポイントとなった2010年以降、生物多様性の損失から反転し、回復傾向（ネイチャーポジティブ）となっています。

生物多様性再生効果については、全39物件のうち15物件で建設前後の再生効果がプラスとなりました。特に、2012年度以降竣工の物件は生物多様性再生効果が高く、広域渋谷圏全体の生物多様性の回復に貢献していると考えています。

都市再開発事業の対象施設等を中心に、当社グループが得意とする地域共生のまちづくりにおいて、緑の量・質の確保と来街者・施設利用者の快適性を調和させた開発・運営を行っていることが、近年の生物多様性再生効果の高さに結びついていると考えられます。



広域渋谷圏を生物多様性の面でも環境先進都市へ

全39物件での植栽による種の捕捉率（広域渋谷圏全体に生息する種のうち、当社グループ物件の緑地と呼び込むことが可能な種の割合）を、(株)シンク・ネイチャーにて分析した結果、鳥類では約6割、蝶類では約9割の種を呼び込むことができる植栽であることが分かりました。特に在来樹木に基づく植栽を行っている物件が、高い捕捉率を示し、緑の質も生物多様性再生効果のアップに寄与しています。

例えば「Shibuya Sakura Stage」では、国や地域、東京都の在来種を含めた多くの樹種を多数植栽することによって、多くの種の鳥や蝶を呼び込める可能性があり、このことが種の捕捉率と再生効果の高さ(7.2%)につながっています。

近年の物件を中心に、在来種植栽などを含む緑化が生物多様性の再生に貢献していることが分かったため、今後も緑地の質に配慮した緑化に取り組むことが重要と考えています。

(株) シンク・ネイチャーが分析した種リスト

植栽樹種		呼べる鳥		呼べる蝶	
樹種名	本数	在来種判定	樹名	樹名	樹名
ナカアカマツ	1362	在来種	ヒノドリ	アカハシ	アカハシ
ハルニレ	45		ツツミ	アカスズメ	アカスズメ
シマムスメコ	12	日本在来種	ムツシ	ムツシ	ムツシ
ヤマメコ	32	日本在来種	オオササ	オオササ	オオササ
タカラギ	32		ホシジロ	ホシジロ	ホシジロ
サルバトベ	26		シロハラ	シロハラ	シロハラ
フェニックス	26		メロロ	メロロ	メロロ
ハナズネ	26		シロユウカワ	シロユウカワ	シロユウカワ
シラハシ	24	地域在来種	スズメ	スズメ	スズメ
アカニレ	23	日本在来種	カラハワ	カラハワ	カラハワ
ヒメササ	17	日本在来種	コノユイ	コノユイ	コノユイ
オムクミ	16	地域在来種	ホシ	ホシ	ホシ
イスノキ	16	地域在来種	ジュエ	ジュエ	ジュエ
ヤブツ	16	地域在来種	モズ	モズ	モズ
ヒメササ	16	地域在来種	ハシロノコサス	ハシロノコサス	ハシロノコサス
アカササ	16	地域在来種	オニシロツバキ	オニシロツバキ	オニシロツバキ
タラウ	16	日本在来種	アカハ	アカハ	アカハ
ヒメメツ	16	日本在来種	カキヤス	カキヤス	カキヤス
ブラシラ	16		ヤマザサ	ヤマザサ	ヤマザサ
センリョウ	16		コノリドリ	コノリドリ	コノリドリ
ヒバナムシクサスネ	16		マユウ	マユウ	マユウ
セヨウコンシシボク	16		アザミ	アザミ	アザミ
イロハモジ	6	地域在来種	フナ	フナ	フナ
イロハモジ	2	地域在来種	シラサギ	シラサギ	シラサギ
ヤマササ	1	地域在来種	ヒヨドリ	ヒヨドリ	ヒヨドリ
シロモモ	1	地域在来種	アカササ	アカササ	アカササ
ケヤキ	1	地域在来種	ホシベタ	ホシベタ	ホシベタ
ランハナダ	710		アカコノコ	アカコノコ	アカコノコ
オウゴンツバキ	492		カラフシ	カラフシ	カラフシ
オウゴンツバキ	499		モミジ	モミジ	モミジ
タムシ	439		ヒシヤク	ヒシヤク	ヒシヤク
ナミナラタラン	420		ヒシヤク	ヒシヤク	ヒシヤク
トウダイグサ	128	日本在来種	ヒシヤク	ヒシヤク	ヒシヤク
ウスミツシシボク	120		ヒシヤク	ヒシヤク	ヒシヤク

決裁桜丘プロジェクトにおける種リスト

Shibuya Sakura Stage（2023年11月竣工）

渋谷駅に隣接する桜丘では、渋谷の新たなランドマークとなる大型複合施設「Shibuya Sakura Stage」の開発を手がけました。

本物件では、憩いの空間となる緑豊かな空間「はぐくみSTAGE」を整備し、ヒートアイランド対策にも寄与する地上、屋上、壁面等を活用した立体的な緑化を推進するとともに、太陽光発電等の再生可能エネルギー利用や次世代技術導入等による環境負荷低減にも取り組みます。



Shibuya Sakura Stage遠景



はぐぐみSTAGE

エコロジカルネットワーク形成によるポジティブインパクト

エコロジカルネットワーク形成に関する評価

生物多様性の取り組みをサポートする環境コンサルティング会社 株式会社地域環境計画の協力のもと、**広域渋谷圏でのエコロジカルネットワーク形成の現状と方向性**について分析しました。

地形や緑地の現状の分析から、広域渋谷圏は、武蔵野台地に渋谷川および目黒川の谷の低地が入り組んだ地形であり、谷地形や谷部に面した斜面に残存する緑地が多いことが確認されました。

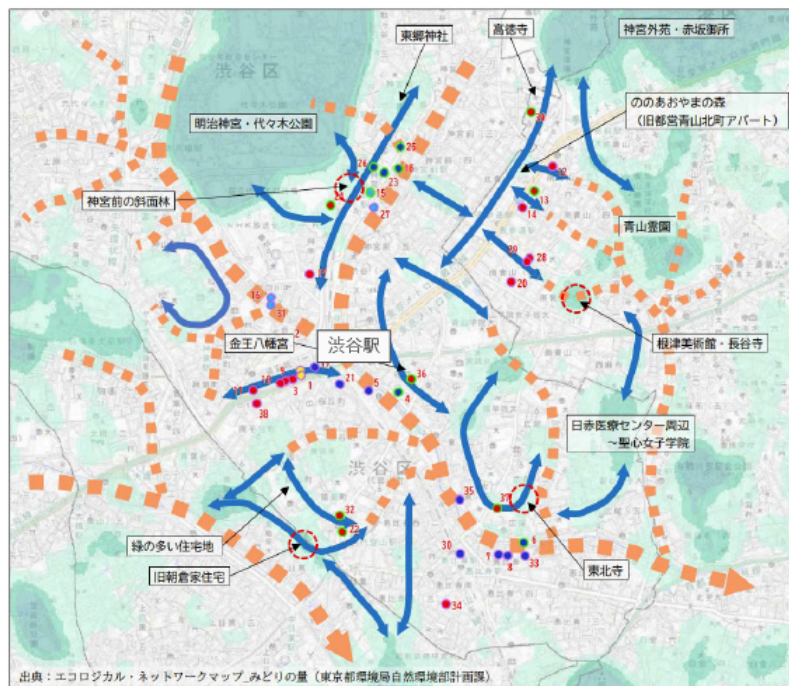
また、当社の物件は、右図の赤○の位置にあり、物件同士が近接・集中している箇所もあります。

今後のエコロジカルネットワークをより充実させるためには、次の3つの場所の着目点が有益と考えられることが分かりました。

- (1) 緑量が多い場所同士が近接している
- (2) 谷や谷沿いの斜面など地形的につながりがある
- (3) 対象物件が近接・集中している

今後もサイトの特性に応じた緑地整備に配慮し、生物モニタリング調査も継続して実施する予定です。

広域渋谷圏における谷地形のつながりとエコロジカルネットワーク形成の方向性



- : 谷部や斜面に位置する
周辺の主な緑地
- ■ ■ : 谷地形のつながりの軸
- : エコロジカルネットワーク
を強化・充実させる軸

(出典：地域環境計画 (2023)
「広域渋谷圏における生物多様性に資する
生態系ネットワーク調査」

調整・維持サービスへの依存

気候調整・災害緩和など（都市における調整・維持サービス）の重要性

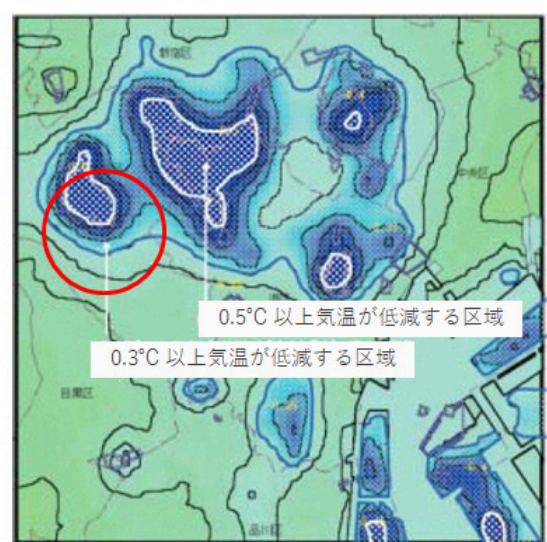
国の生物多様性国家戦略やまちづくりGX戦略、東京都の生物多様性地域戦略において、都市の重要な生態系サービスとして、自然によるヒートアイランド現象の緩和、洪水被害の軽減などの機能が重視されており、依存の観点では、これらの災害緩和・気候調整の生態系サービスが重要と考えられます。国土交通省によると、広域渋谷圏周辺（図の○で囲まれたエリア）は熱の発生源である一方、緑地保全や緑化施策を総合的に講じた場合に気温低下が期待できる地域と考えられます。

また、渋谷区の「みどりの整備方針」では、建物緑化などによって大規模緑地とのつながりを形成することは、都市のヒートアイランド現象の緩和に貢献するクールスポットの創出に寄与するとされており、依存の面だけでなく、こうした調整サービスに対するポジティブインパクトを与える面での重要性も高いと考えられます。

屋間の熱の発生源



緑地保全・緑化施策を講じた場合の低減する気温差



（出典）国土交通省
 「緑地保全と緑化の推進によるヒートアイランド現象緩和効果について（概要）」

（○囲みを追記）

文化的サービスへの依存

自然によるストレス緩和・癒し（文化的サービス）の機能

当社グループでは、オフィスビルで提案する新しい働き方「GREEN WORK STYLE」の一環として、緑（植物や自然）が人に与える影響や効果を科学的に検証しました。例えば、緑のある屋上スペースでの休憩による効果を検証した結果、緑のある休憩後のほうが緑のない屋内と比べてストレス度が6.0ポイント低く、集中度の上昇は高い、ということが分かりました。

この結果からも、広域渋谷圏を含む都市においては、**景観の改善、ストレス緩和・癒し**といったウェルネスへの効果、働く人のひらめきやコミュニケーション活性化、モチベーションアップなどの**生産性向上**、そして、オフィス・商業施設などの**魅力や資産価値向上**といった面で、文化的サービスの重要性が高いと考えられます。

実証実験概要

目的：植物のあるスペースで休憩することが、休憩後のストレスや知的生産性に与える影響の検証

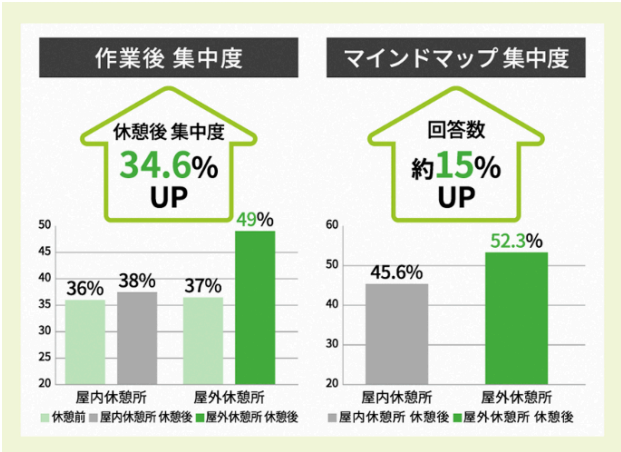
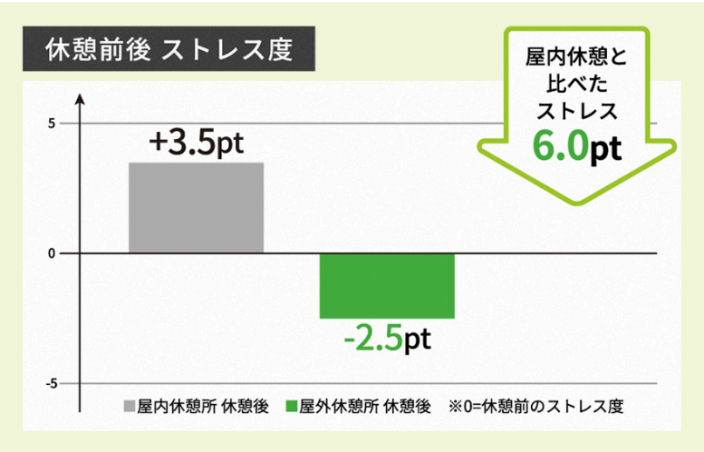
対象者：14人（男性 30代4人/40代3人、女性 30代4人/40代3人）／日時：2018年6月2日（土）

実施場所：日比谷パークフロント（会議室/屋上テラス）

収集データ：脳波、作業用タスクの回答数や正答率、主観評価

利用機器：感性アナライザ（©電通サイエンスジャム）

詳細：作業用タスク実施後、①＜植物のあるスペース＞または②＜植物のないスペース＞で休憩。休憩後にもう一度作業用タスクを行い、①と②で感性アナライザから得られたストレス値やタスクの作業効率に与える影響に違いがみられるか検証。





日比谷パークフロント

都市開発事業における重要なリスク・機会

当社グループの自然への依存・インパクトに基づき、関連する社会動向・政策の方向性など外部環境の情報も参照したうえで、都市開発事業において想定されるリスク・機会を検討しました。当社グループの事業にとっての重要性を定性的に検討した結果、重要と考えられるリスク・機会は以下のとおりです。

依存している生態系サービスの劣化による景観・快適性の悪化などの物理的リスクや、規制、市場環境の変化による移行リスクなどのリスクが想定される一方で、多くの自然関連機会も生じうることが分かりました。

分類			主な依存・インパクト	都市開発事業におけるリスク・機会の内容
移行	リスク	政策・法規制	建材・木材などの資源調達（自然へのインパクト）	● 自然保護のための土地改変や資源採取関連の規制強化による、建材・木材等の不足、調達コストの増加
			オフィス・商業施設等の物件の開発・運営による土地改変・占有（陸域生態系へのインパクト）	● 物件の緑化率向上を求める規制強化による規制対応コストの増加 ● エコロジカルネットワーク形成への配慮や、在来種植栽など、みどりの質の向上を求める規制／政策の導入・強化による対応コストの増加
				● 自然へのネガティブインパクトが少ない／みどりの量・質の向上、エコロジカルネットワーク形成等により自然にポジティブインパクトを与える物件に対する顧客・テナントの選好の高まり（リスク）
		技術	水や建材などの利用（資源利用によるインパクト）	● 資源・エネルギー効率が高く環境負荷の低い建設技術の導入のためのコスト増加
		評判	土地改変・占有、汚染、廃棄物排出、外来種導入等のネガティブインパクト	● 地域の生態系や景観、自然の文化的サービスにネガティブインパクトをもたらす開発・操業に対する批判や訴訟
	機会	市場	土地改変・占有、汚染、廃棄物排出などネガティブインパクトの低減	● 自然へのネガティブインパクトが少ない／みどりの量・質の向上、緑化技術の進展、エコロジカルネットワーク形成等により自然にポジティブインパクトを与える物件に対する顧客・テナントの選好の高まり
		政策・法規制		● 都市開発における緑地の量や質に対する政策的支援やインセンティブの享受
		資本資金調達		● 自然へのネガティブインパクトが少ない／みどりの質等の向上、緑化技術の進展、エコロジカルネットワーク形成等により自然にポジティブインパクトを与える不動産に対する投資の増加
		評判	緑地による生息地の提供、エコロジカルネットワーク形成など生態系（および生態系サービス）へのポジティブインパクト	● 生態系に配慮した不動産開発、持続可能な資源調達、汚染削減などを通じて、自然へのネガティブインパクトを低減し、ポジティブインパクトを与える事業活動による、自社の評判や企業価値の向上
				● 自然へのネガティブインパクトが少ない開発・操業や、みどりの量・質の向上、緑化技術の進展、エコロジカルネットワーク形成等により自然にポジティブインパクトを与える開発・操業による、地域コミュニティとの関係性の向上 ● 地域の自然の魅力を引き出す事業運営によるまち全体の魅力・ブランド価値や資産価値の向上
物理	リスク	急性・慢性	ヒートアイランド現象の緩和（調整・維持サービスへの依存）	● 自社および他ステークホルダーの土地開発に伴うヒートアイランド現象の悪化による空調コスト等の増加、都市の生活・滞在環境の悪化
			レクリエーション、視覚的アメニティ（文化的サービスへの依存）	● 自社および他ステークホルダーの土地開発に伴う自然の劣化による景観の悪化など、まちの魅力の低下、資産価値の低下

東急リゾートタウン蓼科について

「東急リゾートタウン蓼科」は、長野県茅野市の北東部、蓼科高原のほぼ中央に位置し、標高1,100mから1,800mに立地する、総敷地面積約660ha（東京ドーム約140個分）の大型複合リゾートです。会員制リゾートホテルである東急ハーヴェストクラブ蓼科をはじめ、ホテル約250室、ゴルフ場（18ホール）、スキー場、別荘（戸建て、保養所、ヴィラ）約2,300区画、温泉施設、レストラン、店舗などを備えています。1974年に着工し、1978年には蓼科東急ゴルフコース開業、別荘地第1次販売を開始し、以後スキー場、テニスコート、ホテル等を開業、多彩なアクティビティや癒し、ワーケーションも含め、お客様が快適に豊かな自然を楽しむことができる、様々な施設・サービスを展開しています。

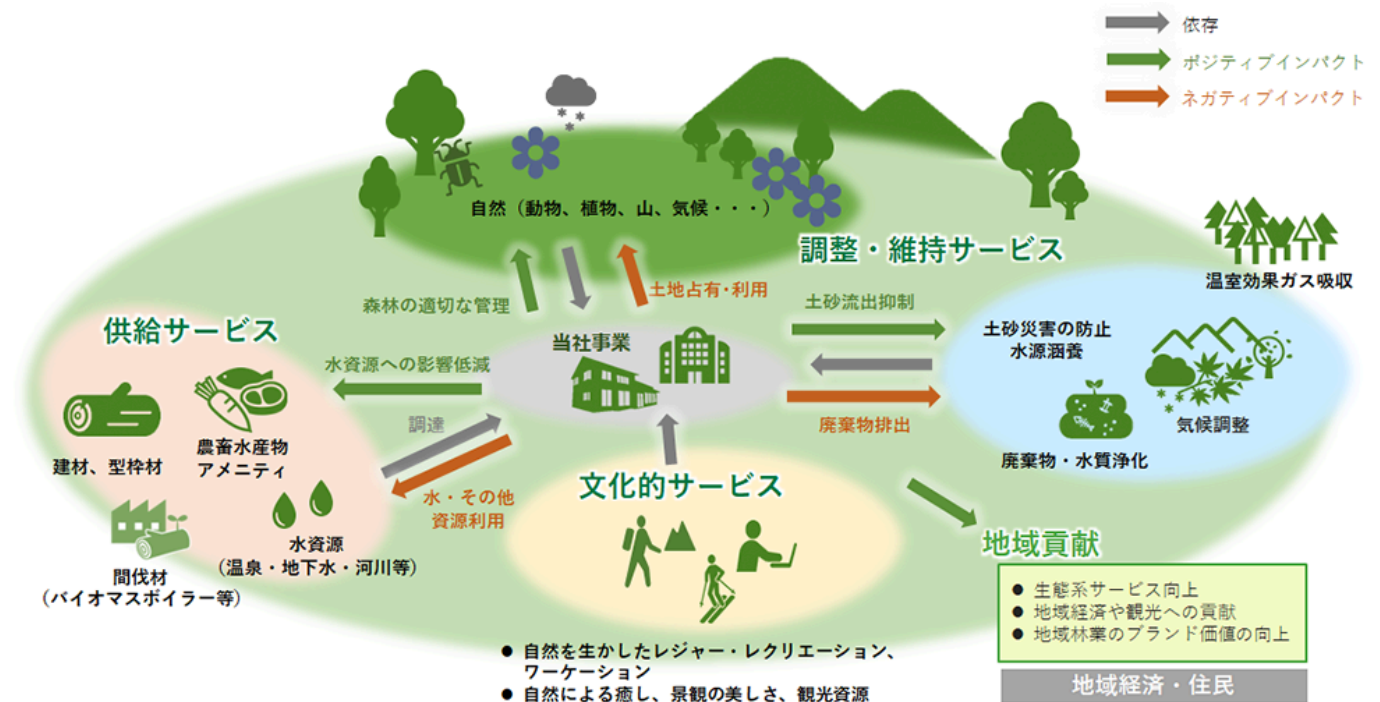
タウン内からは八ヶ岳連峰を望み、7月から8月でも最低気温は10℃を下回ることもあるほど夏は過ごしやすく、湿度が低い爽やかな気候により、避暑地として優れた自然環境を有しています。



➤ 東急リゾートタウン蓼科 | 自然の中に憩い楽しむ（長野・蓼科） 

東急リゾートタウン蓼科の事業における主な依存・インパクト

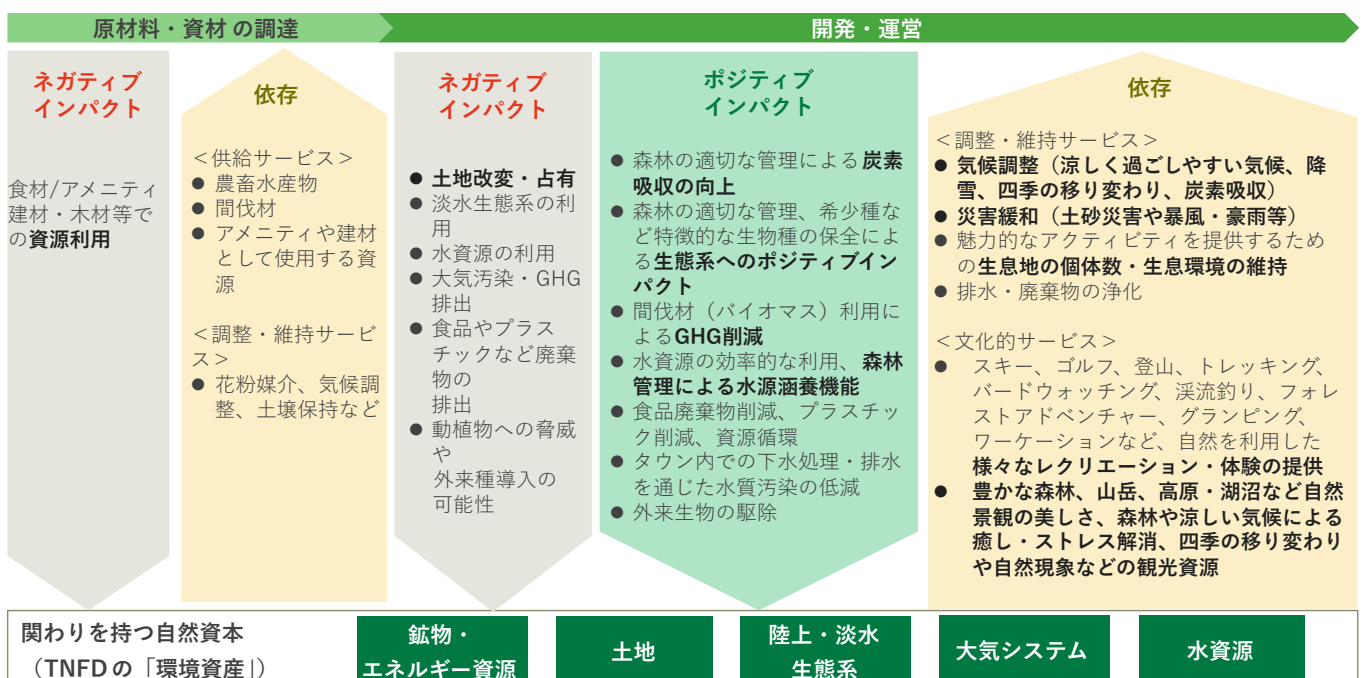
「東急リゾートタウン蓼科」の事業は、下図のように、様々な面で自然や生態系サービスに依存しており、事業を営む上で、自然や自然のもたらす恵みが特に重要であると考えられます。また、ネガティブ・ポジティブ双方の自然へのインパクトも与えています。



後述する、東急リゾートタウン蓼科の自然の状態を踏まえた検討に基づき、事業・バリューチェーンを通じた主な依存・インパクトを
下図のとおり特定しました。

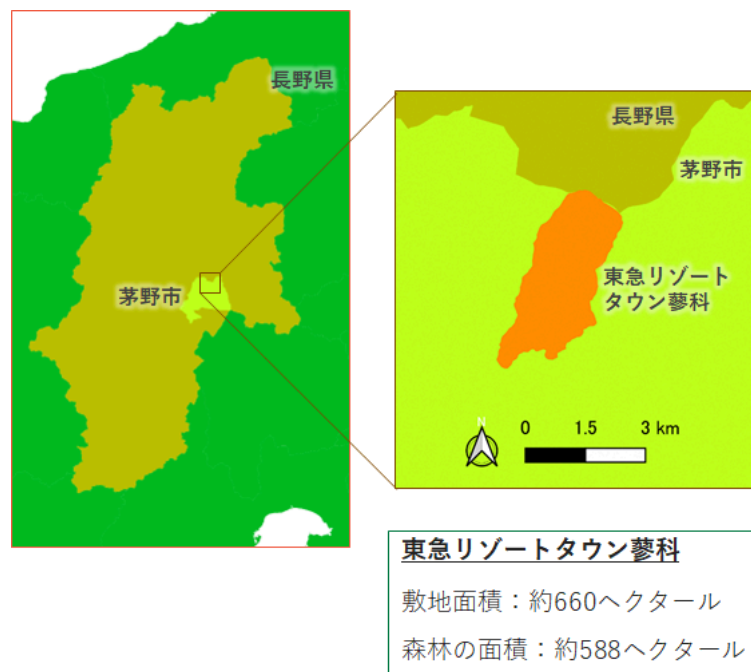
自然に対しネガティブ・ポジティブ双方のインパクトを与える可能性がある一方、様々な面で自然に依存もしています。

バリューチェーンにおける自然への依存・インパクト ※太字は特に重要と考えられる依存・インパクト

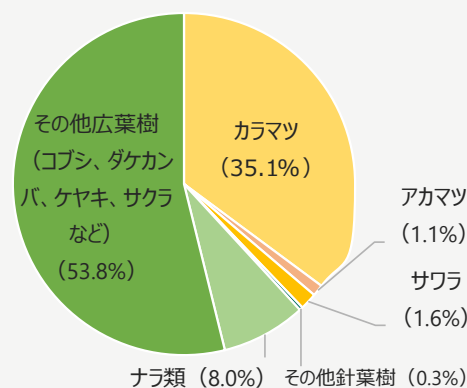


東急リゾートタウン蓼科の自然の特徴

「東急リゾートタウン蓼科」は、ホテル・ゴルフ場・スキー場・別荘などを備えた大規模な複合リゾートであり、敷地には約588ヘクタールの広大な森林を有しています。そのうち約3割以上と多くを占めるのが戦後に木材利用のために植林されたカラマツ林であり、そのほかミズナラなどのナラ類も多く見られるのが特徴です。



「東急リゾートタウン蓼科」の森林の構成



構成樹種		面積	
		ヘクタール	割合
針葉樹	カラマツ	207	35.1%
	アカマツ	6	1.1%
	サワラ	9	1.6%
	その他針葉樹	2	0.3%
広葉樹	ナラ類	47	8.0%
	その他広葉樹	317	53.8%

※ 森林の面積、構成は当社が保有、または長野県が公開している森林簿から集計。

観光資源としての自然への依存に関する評価（手法）

豊かな自然に囲まれた「東急リゾートタウン蓼科」は、観光資源として様々な自然資源に依存しています。

そこで（株）シンク・ネイチャーと連携し、生物種の分析を軸に、「東急リゾートタウン蓼科」の観光資源としての自然への依存について、詳細分析しました。

● 観光資源としての特徴：

- タウン内の森林に多く存在しているカラマツの黄金色の紅葉を表す「カラマツゴールド」をはじめとして、秋の紅葉や春～初夏の新緑を楽しむお客様が多い。
- ハケ岳連峰のふもとにある立地を活かし、登山やトレッキングを目的とした来訪が年間を通して多い。

● 特色ある植生

- カラマツ林：地域で特色のある植生であり、「カラマツゴールド」として紅葉の美しさも評判が高い。
- ミズナラ群落：地域でよく見られる植生であり、紅葉に優れた種を多く含んでいる。
- コケモモ-ハイマツ群集：地域で多い高山植生であり、登山利用のニーズにマッチする。

● 依存に関する定量評価

- これらの特色のある植生が、全国と比較しても豊富なかを定量的に把握するため、（株）シンク・ネイチャーの生物分布ビッグデータに基づき、上記植生を中心に、「東急リゾートタウン蓼科」内および周辺で特徴的（＝豊富に生息している）な生物種を分析しました。具体的には右記の「リフト値」を算定しました。

出典：（株）シンク・ネイチャー

● リフト値による特徴的な生物種の把握

- ある生物種について、分析対象の地域（「東急リゾートタウン蓼科」や茅野市）での生息割合が、全国での生息割合の何倍か、を表したものの。
- 1よりも大きいと、日本全国と比較して生息に適した地域が多いことを表す。

和名	東急リゾート タウン蓼科	茅野市
カラマツ	14.2	11.2
ノリウツギ	4.1	4.0
ヤマブドウ	3.7	3.0
アキノキリンソウ	3.4	3.2
ミズナラ	1.5	0.8
ウリハダカエデ	4.2	3.8
ハイマツ	10.2	9.7
コケモモ	9.8	10.1
ナナカマド	12.6	11.8
ダケカンバ	5.7	4.6

観光資源としての自然への依存に関する評価（結果）

分析の結果（カラマツ林）

「東急リゾートタウン蓼科」は全国的にみても、**カラマツ分布の中心部とも呼べるほどカラマツが豊富**であることが分かりました。カラマツは日本固有種で、針葉樹で唯一の落葉樹であるため、春は新緑、秋は紅葉を楽しむことができます。また、カラマツ林で特徴的な植物として、ノリウツギやヤマブドウなど山裾に色合いをもたらす植物、美しい花を咲かせるアキノキリンソウなどが豊富であることも分かりました。これらの豊かな植生と、それによる美しい景観が、「東急リゾートタウン蓼科」の観光地としての魅力を高め、来訪客等の交流人口や関係人口の維持・増加などの側面で、事業を支えているといえます。

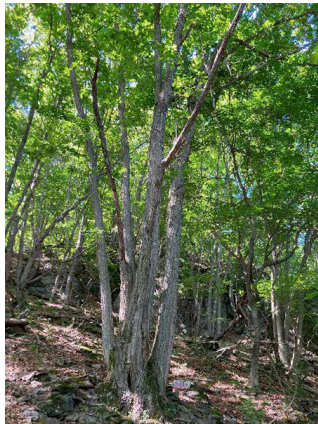


出典：（株）シンク・ネイチャー

ミズナラ、ハイマツについても、以下の特徴が分かり、これらの豊かな植生とそれによる美しい景観が、「東急リゾートタウン蓼科」の観光地としての魅力を高め、来訪客等の交流人口や関係人口の維持・増加などの側面で、事業を支えているといえます。

ミズナラ

ミズナラについては、茅野市では必ずしも卓越して多くない一方、「東急リゾートタウン蓼科」では卓越して生息が多いことが分かりました。ミズナラ群落では、ウリハダカエデなどのカエデ科の植物やナラ類など、**紅葉に富んだ植物の生息が豊富**であることも分かりました。



ミズナラ
(出典：シンク・ネイチャー)



東急リゾートタウン蓼科の紅葉



ウリハダカエデ

ハイマツ

八ヶ岳連峰の稜線と同期するように「東急リゾートタウン蓼科」の東方に生息適地適性度の高い地域が分布していること、茅野市では高山植生であるハイマツの生息が全国的に見ても多いことが分かりました。また、コケモモ-ハイマツ群集に関連する植生として、コケモモのほか、ダケカンバなど紅葉性にも優れた植物の生息が豊富であることが分かりました。これらの高山植生は、登山客にとっての**魅力の一つ**となっていると考えられます。



ハイマツ
(© Σ 64/Licensed under CC BY-SA 3.0)



コケモモ
(出典：地域環境計画)



ダケカンバ
(©Agnes Monkelbaan/Licensed under CC BY-SA 4.0)



ダケカンバの紅葉
(©Sten Porse/Licensed under CC BY-SA 3.0)

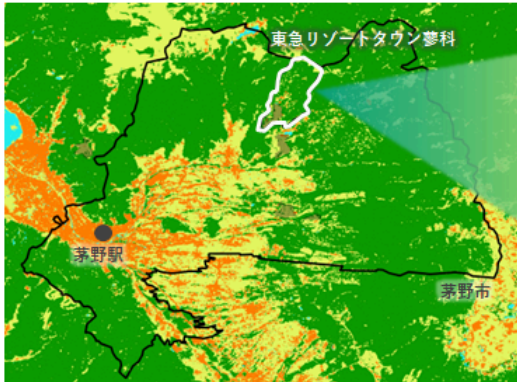
土地利用によるインパクトの定量評価（手法）

事業によるインパクトのうち、生態系サービスや森林生態系、景観の変化などに影響を及ぼす可能性のある重要なインパクトとして、施設の開発や運営による土地改変・占有によるインパクトを詳細に評価しました。

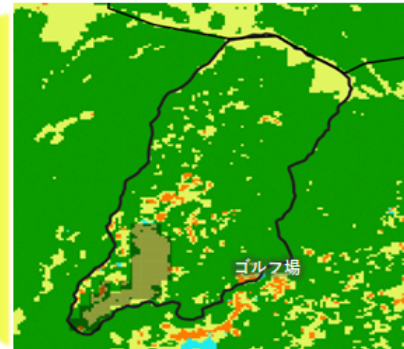
具体的には、当社の開発開始以降の森林面積の変化を、（株）シンク・ネイチャーの協力のもと、定量的に分析しました。

- 対象：東急リゾートタウン蓼科
- 方法：1973年・1975年の空中写真／1985年以降の精度の高い衛星画像を用いて、AIなどでの機械学習※も用いながら森林/非森林の区別を推定し、森林面積の変化傾向を定量的に分析しました。

衛星画像からの森林地域の推定（茅野市全体）（2023年）



東急リゾートタウン蓼科の敷地（2023年）

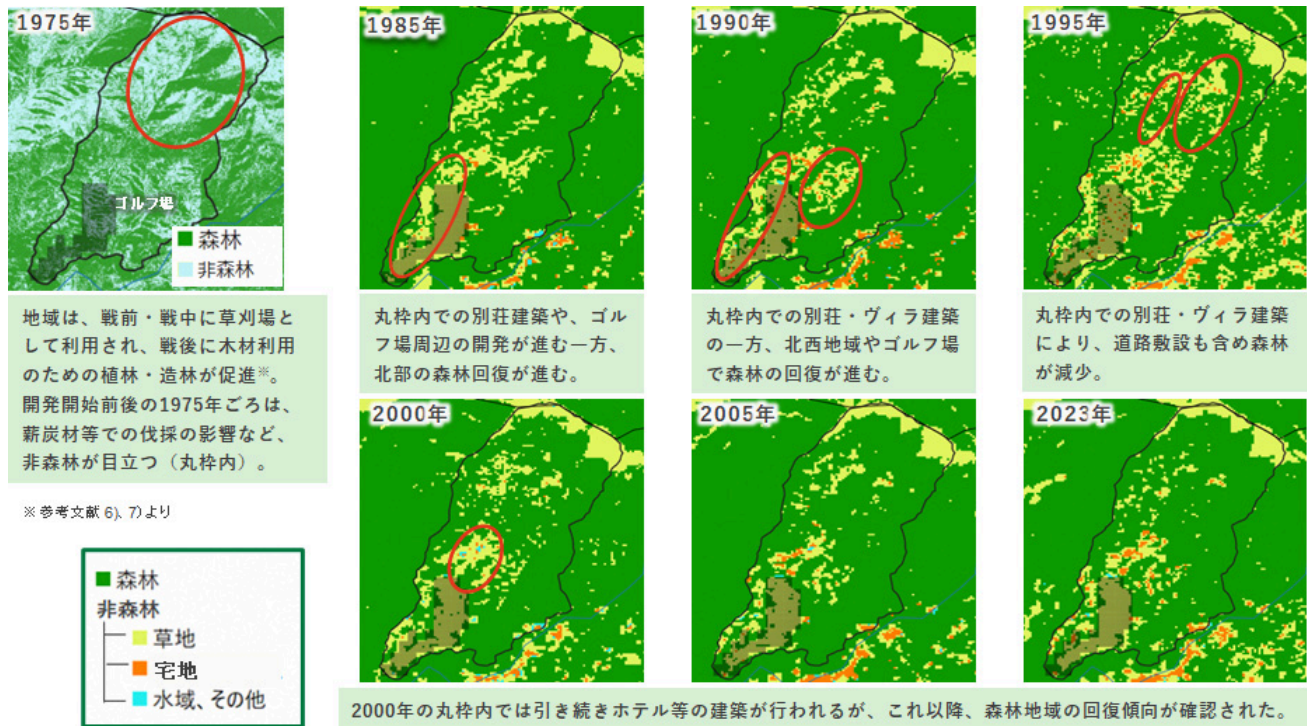


網掛け：1991年の土地利用図でゴルフ場と認識された場所

※機械学習：データ解析の方法の一つで、大量のデータからコンピューターが自らルールを学習し、その結果をもとに予測・判断を実施するもの。

土地利用によるインパクトの定量評価（結果）

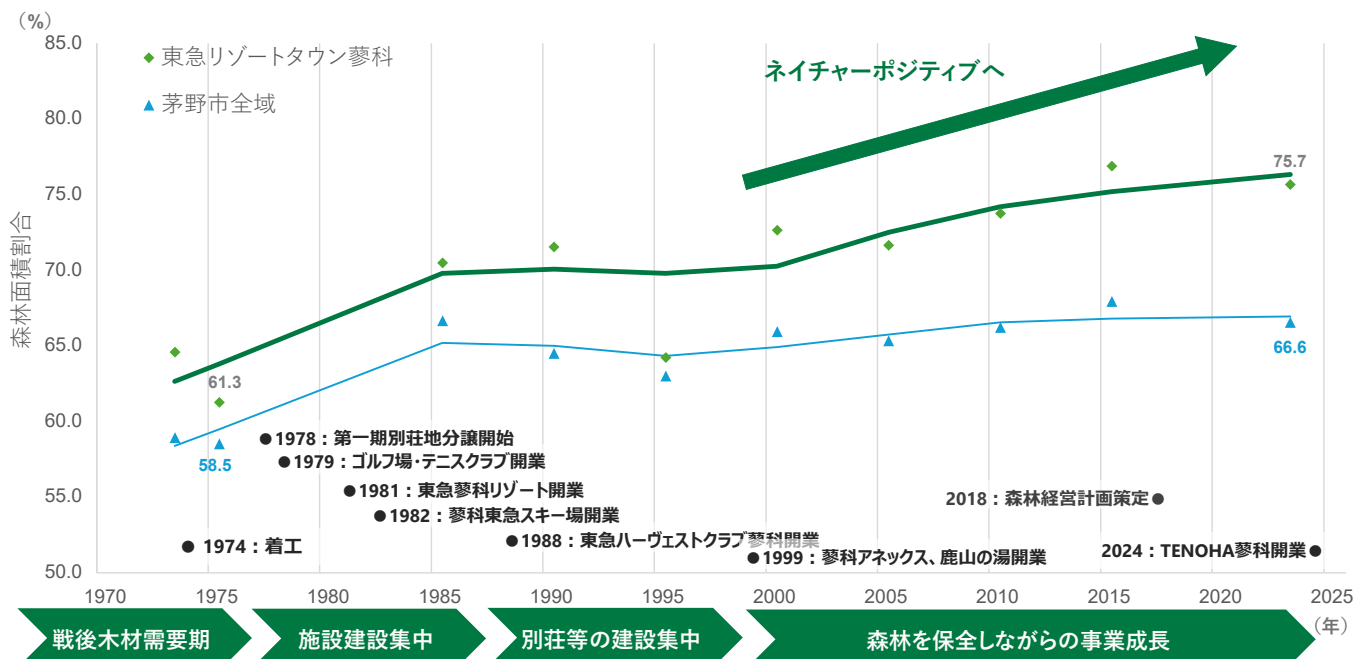
経年における森林の変化は下図の通りです。用地取得前後の1975年頃は、敷地北部を中心に非森林地域が多い状態でした。森林の状態は、これら地域の森林の回復と、施設・別荘などの開発により変動していることが分かりました。



出典：（株）シンク・ネイチャー

森林の状態を分析した結果、東急リゾートタウン蓼科における森林面積割合の変化は以下となりました。森林面積はゴルフ場や別荘・ヴィラの建設等による落ち込みを挟みつつも、全体の推移としては回復傾向にあり、現在は最も回復した水準となっていることが分かりました。森林を維持・回復をしながらの事業運営により、当社のリゾート開発・運営がネイチャーポジティブに貢献していると評価されています。

森林面積割合の変化（空中写真・衛星画像から評価）



出典：（株）シンク・ネイチャー

森林管理によるポジティブインパクトの定量評価（手法）

当社グループでは、茅野市の森林整備計画に基づき2018年に東急リゾートタウン蓼科における森林経営計画★を策定し、間伐・植林による森林管理に取り組んでいます。一方で、森林を構成する樹木の樹齢が高齢化していることから、間伐・植林に加え、今後は老齢化したカラマツ林の一部皆伐★と植林を含む森林管理を検討しています。そこで、今後の森林管理のあり方が生物多様性にもたらしうるインパクトを定量的に評価しました。

具体的には、（株）シンク・ネイチャーの協力のもと、森林の植生状況や管理状況を踏まえ、森林の生物多様性の状態を表す指標の一つである「生物種数」を対象に、過去からの推移と、森林管理のあり方が生物種数に与える影響を定量的に分析しました。

森林のうち、カラマツ林について、毎年2ヘクタールずつ老齢林を皆伐し植林する森林保全活動を行っていくと仮定したパターンと、間伐や皆伐を行わずに自然遷移に任せたパターンを比較分析しました。

★：「用語と解説」参照 

定量分析の概要

カラマツ林を対象に、（株）シンク・ネイチャーの生物多様性ビッグデータに基づき、以下の2パターンの管理方法により、生物種数が将来どのように変化するかを分析しました。

パターン	将来の管理想定	何が分かるか
1. 森林管理を行う場合： 老齢林の一部を皆伐・植林し、広葉樹林が混ざり合った森林とする	毎年2ヘクタールずつ老齢林(80年生以上)を皆伐し、広葉樹を植林して混ざり合った森林に少しずつ遷移させる	小規模皆伐および植林を長期的に行った場合の生物多様性への影響
2. 森林管理を行わない場合： 自然遷移に任せる（放置）	森林管理を行わず（間伐・皆伐をしない）、自然遷移に任せる	人の手を加えずに森林をそのまま残した場合の生物多様性への影響

- ※伐採：不要な樹木を切り倒すこと。
- ※間伐：育てようとする樹木どうしの競争を軽減するため、樹木の混雑度に応じて一部の樹木を伐採すること。
- ※皆伐：森林を構成する林木の一定のまとまりを一度に全部伐採すること。

森林管理によるポジティブインパクトの定量評価（結果）

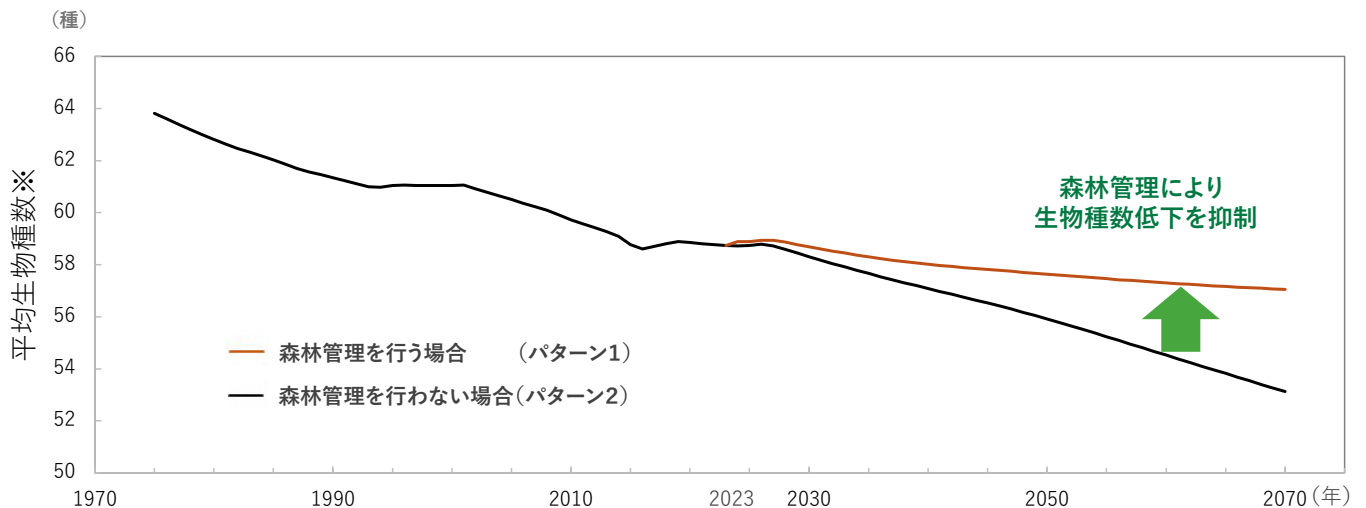
森林管理による生物多様性インパクトの評価

通常、経年すると森林樹木の高齢化に伴い、森林の生物種数は減少します。分析の結果、当社は開発開始以来、森林伐採を抑えた開発とカラマツ林の植栽・保全管理によって、紅葉性に富み景観に優れた森づくりを行っている一方、平均樹齢は80年以上と、森林の高齢化が進み、生物種数が減少するフェーズにあることが分かりました（下図、2023年まで）。

一方で下図のとおり、カラマツ林においては、老齢林の一部を皆伐・植林し、広葉樹林が混ざり合った森林に誘導していく管理方法（パターン1）は、森林管理を行わず自然遷移に任せる方法（パターン2）と比べて、生物種数の低下度合いを抑制できることが分かりました（下図、2023年以降）。こうした結果も参考に、今後も間伐の継続や、一部の皆伐・植林を含め、適切な森林管理により、生物多様性の保全に努めてまいります。

生物種数の変化（カラマツ林において）

出典：（株）シンク・ネイチャー



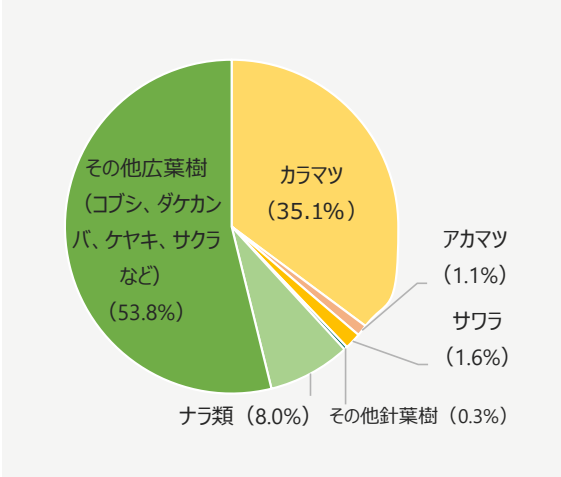
※平均生物種数：カラマツ林を30m四方のグリッド（枠）で分割し、各グリッド内に含まれる生物種数をデータ分析したのち、全グリッドで単純平均を算出したもの。

森林の多面的機能へのポジティブインパクト（炭素吸収機能）

依存する自然の機能の一つである「森林の炭素吸収機能」について、「東急リゾートタウン蓼科」の森林によるCO₂吸収量を算定しました。

- **対象**：「東急リゾートタウン蓼科」の森林（森林面積 約588ヘクタール）
- **方法**：林野庁の「二酸化炭素の吸収・固定量『見える化』計算シート」を利用
- **データの出典**：当社が保有、または長野県が公開している森林簿および森林計画図

森林の構成



見える化シートの概要

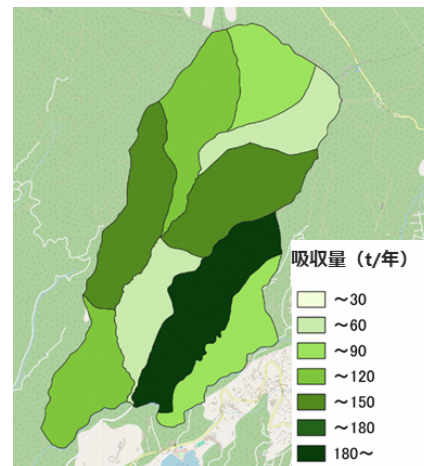
項目	詳細
作成・公開	林野庁
特徴	● J-クレジット制度や都道府県認証といった森林保全によるCO₂吸収量を算出・表示 ● 所在地、樹種、齢級（林齢：5年単位）、面積などを入力することで、CO₂吸収量を計算
計算式	1haあたりの年間CO ₂ 吸収量 ＝①1haあたりの年間幹成長量×②拡大係数×（1＋③地下部比率）×④容積密度×⑤炭素含有率×⑥44/12
係数の定義	①1haあたりの年間幹成長量：樹木の幹が1年間で成長する1haあたりの容積（m³/ha） ②拡大係数：樹木の枝部分の容積を付加するための係数 ③地下部比率：樹木の地上部（幹＋枝）の容積に対する根の容積の割合 ④容積密度：木材の容積を重量に変換する係数（t/m³） ⑤炭素含有率：木材の重量1t当りの炭素含有量を示す割合 ⑥44/12：炭素量を二酸化炭素量へ換算する係数

森林によるCO₂吸収量（単年）

分析の結果、「東急リゾートタウン蓼科」の森林全体では、**1年あたり892tのCO₂を吸収**していることが分かりました。これは**一般家庭約240世帯分**※の年間世帯排出量に相当します。

CO ₂ 吸収量	樹種別の吸収量		合計
	カラマツ	その他樹種	
年間推定値 (t-CO ₂ /年)	340	552	892
1ヘクタールあたりの年間推定値 (t-CO ₂ /ha/年)	1.6	1.4	1.5

CO₂吸収量（区域ごと）



各区域で樹種や樹齢の構成が異なるため、場所によっても吸収量に違いがある。

※「日本国温室効果ガスインベントリ（2021年度）」データの世帯あたりCO₂排出量から算定。

森林によるCO₂吸収量（累計）

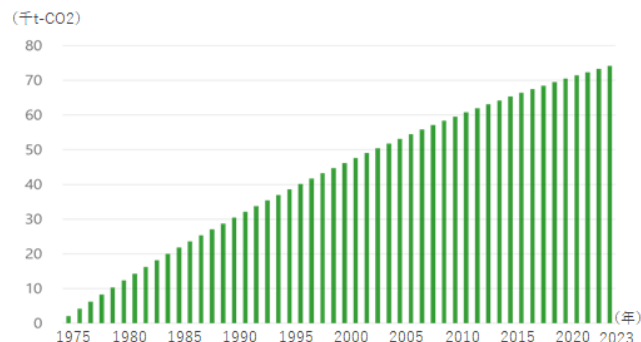
過去50年間で、森林の面積や構成樹種は変化せず、樹齢は経年変化しているという仮定のもと、過去の森林の状態を推定し、開発（1974年頃）以来、2023年までの累積のCO₂吸収量を計算しました。

計算の結果、「東急リゾートタウン蓼科」の森林全体では、**累積で約7.4万tのCO₂を吸収**していることが分かりました。

単年平均すると約1,480tのCO₂となり、約400世帯分の年間排出量に相当します。

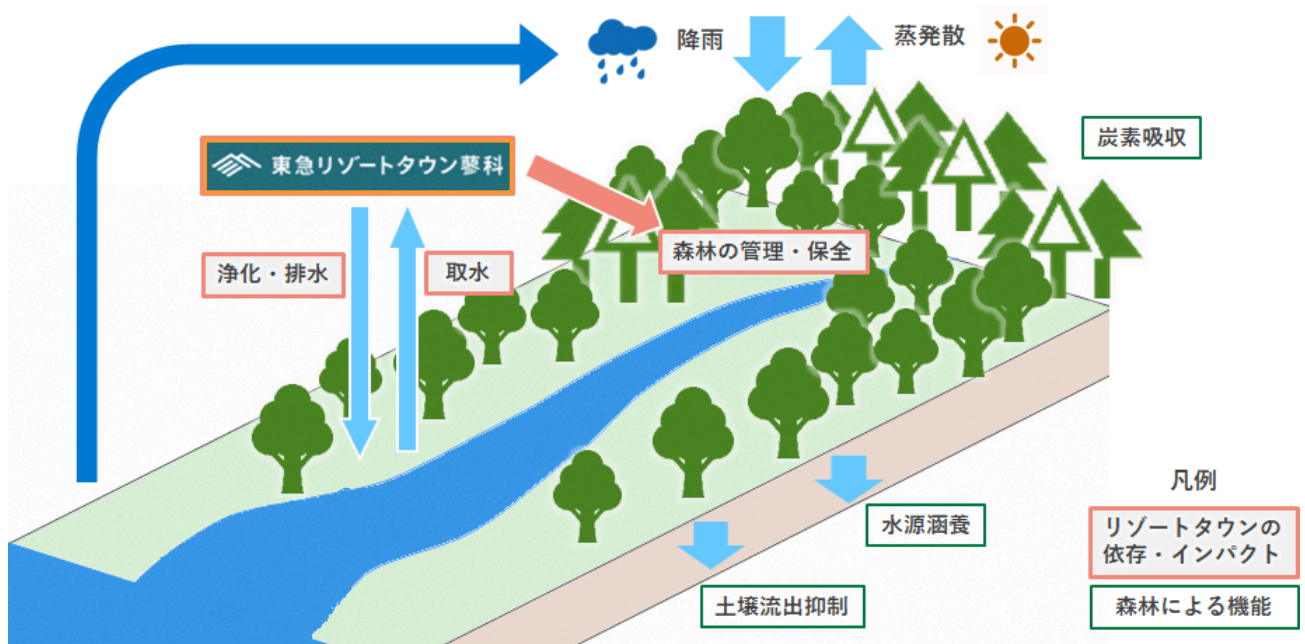
累積CO ₂ 吸収量	樹種別の吸収量		累計
	カラマツ	その他樹種	
1974～2023年の累積推定値 (t-CO ₂)	3.1万	4.3万	7.4万

CO₂吸収量（累計）



森林の多面的機能へのポジティブインパクト（概要）

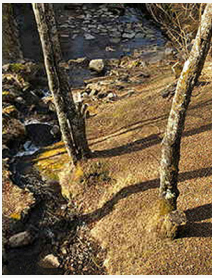
東急リゾートタウン蓼科では必要な水を、川や地下水から取水していますが、この水は森林によって守られています。森林は、炭素吸収はもちろん、水源涵養（かんよう）、土壌流出抑制などの多面的機能を持っており、50年以上にわたって東急リゾートタウン蓼科の持続的な発展を支えてきました。東急リゾートタウン蓼科は、利用した水の浄化はもちろん、間伐など森林の適切な管理を行い育成することによって森や水資源を保全しています。このような森林との依存・インパクトの関係の中で、東急リゾートタウン蓼科は大切な水循環の一端を担っています。



森林の多面的機能へのポジティブインパクト（水源涵養機能）

東急リゾートタウン蓼科は、独自の上水場を完備し、タウン内の複数の天然の水源から取水して、タウン全体の水道水をまかなっている自給型のリゾート施設です。持続可能な水源の確保と水道供給のためには、タウンの森林の水源涵養機能が重要な役割を担っています。

タウン内の森林を対象に、**森林の水源涵養機能とタウン全体の取水量との関係性**について、総合的な流域水循環解析を行い水問題の科学的ソリューションを提供する企業である、（株）地圏環境テクノロジーの協力のもと、水循環に関するシミュレータ「GETFLOWS」を用いて、定量的に評価しました。



水源

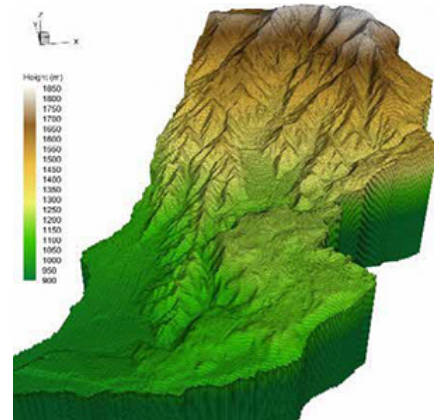
- タウン内の湧水や表流水3ヶ所より取水し、ろ過、滅菌した後、1日約800t～900t、トップシーズンには2,200tもの水を供給。
- 年3回、川の上流清掃と、ろ過池の清掃を行い、6ヶ所ある配水池の点検整備を毎日実施。

※水源涵養

森林の土壌により、降水が地中に染み込み、保持されること。森林に降った雨は、一度森林や土壌を経由して、土壌の隙間に蓄えられ、ゆっくり時間をかけて河川に流出するため、「洪水の緩和」や「水資源の貯留」に寄与する。また地中を通った水は濾過され「水質浄化」も期待される。

定量分析

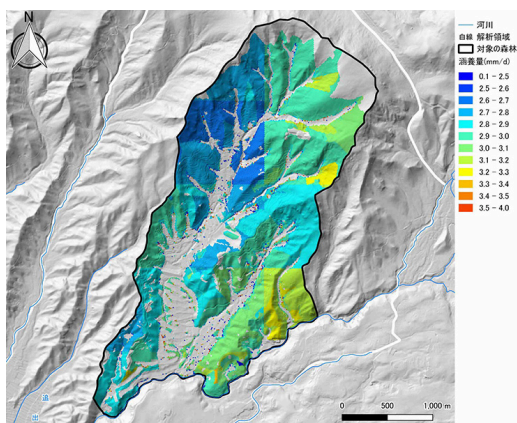
- （株）地圏環境テクノロジーにて、東急リゾートタウン蓼科を含む周辺地域の気象条件（降水量など）や地形、土地利用、地質、森林条件（樹木の樹種や樹高、立木密度など）を反映した「水循環モデル」を構築。
- 構築したシミュレーションモデルにより、対象地域における地表水・地下水の流れる経路や、水の涵養量（地面に染み込む水量で、降水量や地質の状態、樹種ごとの森林の蒸発散量を考慮して算出）を定量分析。



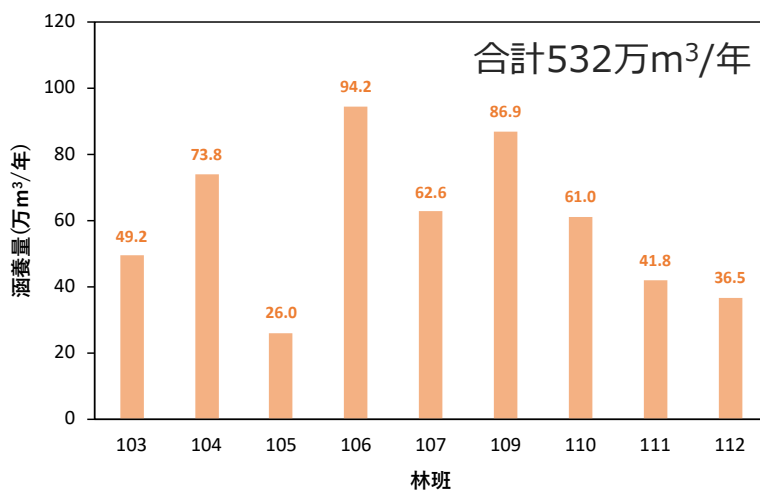
モデル鳥瞰図（標高で色分けしたもの）

分析による結果

- 対象地域の水源涵養量は、地形の違いや降水量、樹種などの森林条件（蒸発散量）の違いで、水源涵養量の分布差があります。
- 分析の結果、タウン内の森林全体での水源涵養量は年間532万 m^3 と算出されました。東急リゾートタウン蓼科での年間水使用量は約16万 m^3 （2023年度実績）であり、水源涵養量全体の3.1%にとどまることが分かり、タウン内の水使用量の全てが、タウン内の水源涵養量によりまかなうことができていることを確認でき、持続可能性が高いと評価されました。
- 森林が減少した場合、降った雨は地表を一気に流れてしまうため、水資源の涵養機能（貯留力）が低下する可能性があります。また間伐することにより土壌を適切に保たれることで雨水の浸透を促します。タウンの森林を適切に管理しながら守りつつ、事業活動を行っていることにより、タウン内での涵養と水使用が持続可能な状態となっているといえます。水源涵養機能は、洪水緩和や地下水資源の貯留、水質浄化などの多面的機能にも寄与し、リスク低減につながっていると考えられます。



東急リゾートタウン蓼科の水源涵養量の分布



林班別の水源涵養量

出典) 地図環境テクノロジー

森林の多面的機能へのポジティブインパクト(土壌流出抑制機能)

森林の土壌は、水源涵養や森林生態系の保全に重要な役割を担っているため、土壌流出は水源涵養機能の低下、水質の悪化、生態系の破壊・損失など、自然に対しネガティブな影響を及ぼします。

東急リゾートタウン蓼科の森林により、土壌流出がどの程度抑制されているのかを定量的に評価しました。

方法

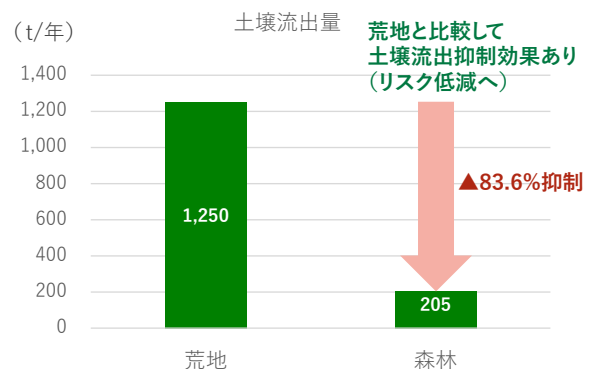
土壌流出量を予測する算定方法として一般的に使用されているUSLE（Universal Soil Loss Equation）式を用いて、森林がある場合と荒地となっている場合で、土壌流出抑制量にどの程度の差があるかを分析しました。

USLE式

- 米国農務省を中心に開発され、同国の農地保全基準として採用。日本でも「土地改良計画指針」で解説されている。
- 降雨の特性、土壌の特性（土壌の透水性の高さなど、流出しやすさに関する係数）、斜面長・傾斜、表層の植生から年間の平均的な土壌流出量を評価するもの。

分析による結果

- 分析の結果、森林が維持される場合には、東急リゾートタウン蓼科における土壌流出量は年間205tである一方、仮に森林が荒廃し荒地となった場合には、年間1,250tまで土壌流出量が増加することが分かりました。森林などの環境を適切に維持しながら事業活動を行っていることにより、エリアからの土壌流出量を荒地の場合と比較して▲83.6%抑制できていることが分かりました。
- 健全に樹木が育つことにより、根が張った土壌が適切に保たれ、蒸発散によって降雨量の調整が行われます。タウンの森林を維持していくことにより、土壌の流出が抑制されるため、土壌流出による水源涵養機能の低下、それに伴う災害、水質の悪化、生態系の破壊などのリスクを防ぐことができると考えられます。



陸域のホテル・レジャー事業における重要なリスク・機会(移行リスク)

「東急リゾートタウン蓼科」での検討を踏まえ、ホテル・レジャー事業において想定されるリスク・機会を検討しました。当社グループの事業にとっての重要性を定性的に検討した結果、重要と考えられるリスク・機会は以下のとおりです。

依存している生態系サービスの劣化による、リゾート・観光地としての魅力の低下などの物理的リスクや、規制、市場環境の変化による移行リスクなどのリスクが想定される一方で、多くの自然関連機会も生じうることが分かりました。

分類			主な依存・インパクト	リスクの内容
移行	リスク	政策・法規制	その他資源の利用、廃棄物	● プラスチック資源の循環、フードロス抑制に向けた規制がさらに強化されることによる、プラスチックの代替やフードロス削減など対策コストの増加
			水資源の利用	● 河川の水資源を保護するための、水利用権の制限
			水質汚染	● 排水に関する規制強化
			陸域生態系の利用、その他資源の利用	● 自然保護のための規制（例えば漁獲量の制限など）や、国内外での土地転換の規制、持続可能な農業の要求の高まりによる、リゾート施設やレストランで提供する農畜産物、水産物の価格高騰
		技術	CO ₂ 排出、水資源利用	● エネルギーの効率を高める技術や、小規模循環分散型水循環システムなど、水資源の効率的な利用、節水効果を高めるための新たな設備、技術の導入によるコスト増加
		市場	資源利用	● ホテルやレストランでのサステナブルな認証品、持続可能に生産された食品（農産物、畜産物、水産物）やアメニティ等の利用の要求が高まることによる調達コストの増加
				● 認証品やサステナブルな代替品（バイオマスプラスチックなど）の需要が増加することによる価格高騰
		評判	陸域生態系の利用、改変、水資源の利用	● 施設による土地の開発や占有、水資源の大量使用、に対する評判の悪化
			外来種導入、生態系かく乱	● 外来の植物や生き物の導入・拡大、動植物への悪影響の発生による評判の悪化

陸域のホテル・レジャー事業における重要なリスク・機会(移行機会)

機会の分類			主な依存・インパクト	機会の内容
移行	機会	資源効率	土地改変・占有、汚染、資源利用、廃棄物排出などネガティブインパクトの低減 森林の適切な管理や生物モニタリング、生物種の保護など、生態系（および生態系サービス）へのポジティブインパクト	● 間伐材を利用したバイオマスボイラーによるCO₂の削減、エネルギーコストの低減、水の利用効率を高める技術導入によるコスト削減
		資本		● 森林の適切な管理による炭素吸収による、J-クレジットの取得
		商品・サービス		● 間伐で発生するカラマツ材を使用した木材商品やオリジナルのアロマグッズの販売
		評判		● 森林の適切な手入れ・管理による、動植物種の保持・増加などのポジティブインパクト、自然共生サイトへの認定や生物の保全取り組みに対する評判の向上 ● コンポストの導入やアメニティでの植物性素材の活用など、資源循環の向上、持続可能な資源利用に対する評判の向上 ● 施設の開発における、周辺の自然環境への影響の低減への配慮による地域コミュニティとの関係性や評判の向上 ● 地域循環共生圏への貢献による、自治体行政との関係性の向上 ● 地域ならではの自然の魅力を活かした事業活動による収益や評判の向上（地域の認知度・観光地としての魅力の向上、観光客の増加も含む） ● 間伐したカラマツ材の用途の拡大による地域林業のブランド価値・収益向上への貢献による評判の向上
		自然の保護・回復・再生		● 森林の適切な手入れ・管理による水源涵養、土砂災害の防止機能など、生態系サービスの向上への貢献 ● 外来種の動植物の駆除活動による、自然の保護 ● 施設での様々な体験（森林の中での滞在、グランピング、トレッキング、バードウォッチングなど）を通じた、施設利用者の自然・環境に対する意識の啓発による、間接的な自然へのポジティブインパクト

陸域のホテル・レジャー事業における重要なリスク・機会(物理的リスク)

分類			主な依存・インパクト	リスクの内容
物理	リスク	急性・慢性	水資源への依存	● 他者の開発などに伴う河川の汚染や、水源地となっている森林での水の涵養能力の低下などによる、水資源の不足
			水資源の供給、花粉媒介や気候調整への依存	● 農畜産物の生産地や、畜産用飼料の生産地等での水不足、天候不良や異常気象、災害の発生による、ホテルやレストランの食材価格の高騰 ● 海洋・河川の生態系が劣化し、漁獲量が減少することに伴う、魚介類の不足・価格高騰
			土壌・堆積物保持、暴風雨緩和、気候調整への依存	● 周辺地域での他の企業等の開発に伴う森林の劣化による、土砂災害・水害リスクの増加 ● 森林の手入れ・管理が不十分なことで地域の森の劣化に伴う、土砂災害・水害リスク ● 気候変動での風水災の増加に伴う、施設、滞在者や利用者の被災の増加
			気候調整、生息地の個体数や生息環境の維持、文化的サービスへの依存	● 森林のCO₂吸収能力の低下に伴う、当社グループのネットゼロ移行計画への影響 ● 気候変動に伴う気温上昇による、四季の景観や観光資源として重要な自然現象の喪失、リゾート地としての魅力の低下 ● 気候変動による降雪量の減少、降雪期間の短縮による、スキー場運営への影響 ● 気候変動および開発などの人為的な影響、森林の手入れ・管理が不十分なことなどによる、鳥や魚、植物などの生物多様性の減少と、それに伴う自然を生かしたアクティビティ（トレッキング、バードウォッチングなど）の魅力の低下 ● 地域や施設内での外来種や獣害の増加による景観の悪化、それによる観光、様々なアクティビティや癒しなどの魅力の低下 ● 企業の開発など人間の活動により河川や湖の水質が低下することによる、観光面での魅力の低下

パラオ パシフィック リゾートについて

パラオ パシフィック リゾート（Palau Pacific Resort、以下「PPR」）は、パラオ共和国で、環境保全との調和を目指して開発した本格リゾートホテルです。

パラオ共和国について

パラオ共和国は、太平洋ミクロネシア地域の西端に位置する200を超える群島からなる国です。1994年に外国の統治から正式に独立し、観光業・漁業・農業を主要な産業としています。日本からは直行便で約4時間半で時差のない身近なリゾート地です。美しい珊瑚礁に囲まれた周辺海域は、多種多様な海洋生物が生息するダイナミックな世界屈指のダイビングスポットとして有名です。

「PPR 12」について

世界遺産（複合遺産）の「ロックアイランド群と南ラグーン」を目の前にする絶好のロケーションにあり、パラオの自然と文化を存分に体感できる本格的なビーチリゾートです。

約27haの敷地にパラオ国内最多の172室の客室を備え、水上バンガロー（5室）、プールヴィラ（7室）など様々な宿泊体験を提供しています。

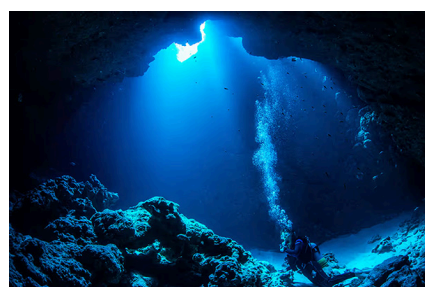
太平洋を一望できる約250mものプライベートビーチでは、シュノーケリングやSUP、カヤック等を楽しむことができます。また、敷地内にはパラオの固有種や絶滅危惧種を含む35種類以上の鳥が生息する森林があり、バードウォッチングやトレッキングなどのアクティビティが可能です。



位置図



施設配置図



ダイビングスポット



ホテル前景



貝類・野鳥

1956年、東急不動産初代社長の五島昇が、戦後初めて民間人としてパラオ入りして以来、「地上最後の楽園」と言われるパラオで、豊かな自然と地域の歴史や文化、コミュニティを守りながら事業を展開しています。

- 1956年 五島昇初代社長がパラオ入国
- 1973年 現地法人を設立
- 1984年 「PPR」開業
- 1994年 客室の増築（100→160室）
- 2002年 施設前面のアラカベサン海域が海洋保護区に指定
- 2012年 「ロックアイランド群と南ラグーン」が 世界遺産に認定
- 2015年 ミクロネシア地域初の水上バンガロー 5棟を増築
- 2019年 パラオ初となる独立型のプールヴィラ 7室などを含む「The Pristine Villas and Bungalows」を開業
- 2025年 自然環境体験施設「ルーク ネイチャーセンター」開業



水上バンガロー



The Pristine Villas and Bungalows

ルーク ネイチャーセンター（2025年12月オープン）とは

2025年、パラオの独特な自然環境の体験施設として、「ルーク ネイチャーセンター」をオープンしました。”Connectivity from Ridge to Reef（山から海までのつながり）”という言葉に象徴される、山と海が相互に作用しあう豊かな自然環境・生態系を、本リゾート敷地内で一度に体験いただける特別なプログラムを提供します。パラオの色鮮やかな自然の魅力を存分に楽しみながら、未来の環境保護に繋がる学びの場として新たな体験価値を創出します。

[ネイチャーセンター | 【公式】ザプリスティンヴィラズアンドバンガローズアットパラオパシフィックリゾート](#)



ルーク ネイチャーセンター

「PPR」での主な依存・インパクト

自然に対する依存・インパクトは下図のとおりです。自然に対しネガティブ・ポジティブ双方のインパクトを与える可能性がある一方、様々な面で自然に依存もしています。

バリューチェーンにおける自然への依存・インパクト ※太字は特に重要と考えられる依存・インパクト



観光資源としての自然への依存に関する評価（手法）

「PPR」を含むエリアにおける自然の重要性として、「生物多様性の重要性」を評価しました。

評価方法

生物多様性の重要性の指標として、（株）シンク・ネイチャーと連携し「保全優先度」を分析しました。

保全優先度

評価対象をグリッド（マス目）に分割し、各グリッドについて、種の損失リスクを0～1で指標化（生物種の生息が豊かで、損失した場合のリスクが最も大きい場合が1）し、生物の生息種数が多く、絶滅リスクの高い種が多い地域ほど、保全優先度は高くなり、1に近づきます。

（株）シンク・ネイチャーの保有する、生物種の分布に関するビッグデータを用いて分析しています。

分析対象範囲

「PPR」の敷地及び前面海域（アラカベサン海洋保護区）を含むグリッドで評価しました。



*1 [画像出典](#) を参照ください。

※グリッドとは対象地域をある大きさのマス目に分割したものの。このマス目の単位で生物多様性評価を実施

観光資源としての自然への依存に関する評価（結果）

陸域と海洋の「保全優先度」を分析した結果、陸域・海洋ともに生物多様性の重要性が全世界で上位1%に含まれる、生物多様性保全上の価値が極めて高い地域であると評価されました。

陸域・海洋ともに世界的に見ても生物の生息種数が多く、絶滅リスクの高い生物種が多く生息している地域であるといえます。

陸域の生物多様性重要度

世界の陸域の中での上位 0.9%

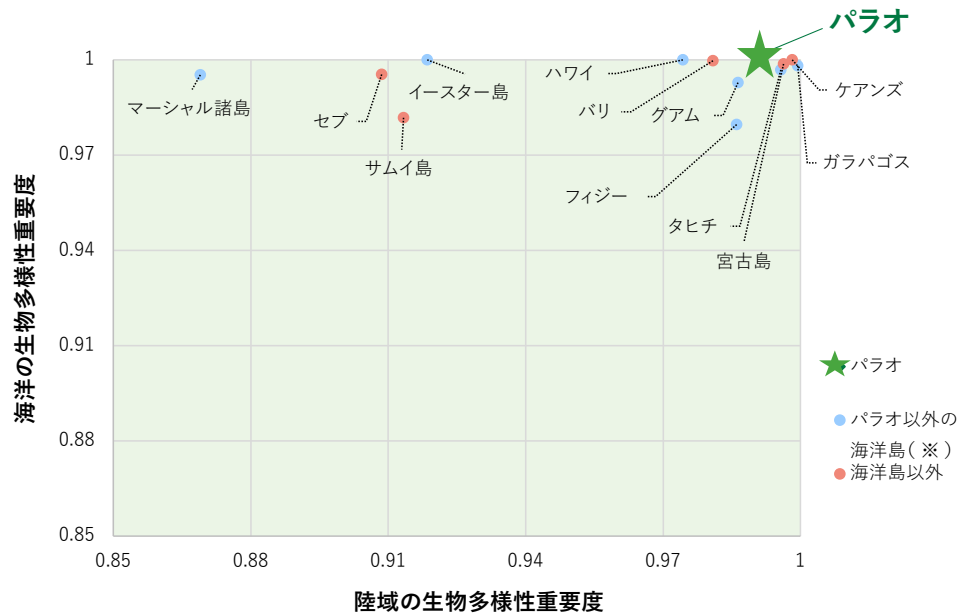


海洋の生物多様性重要度

世界の海洋の中での上位 0.1%



世界の海洋リゾートの生物多様性重要度（海洋・陸域）



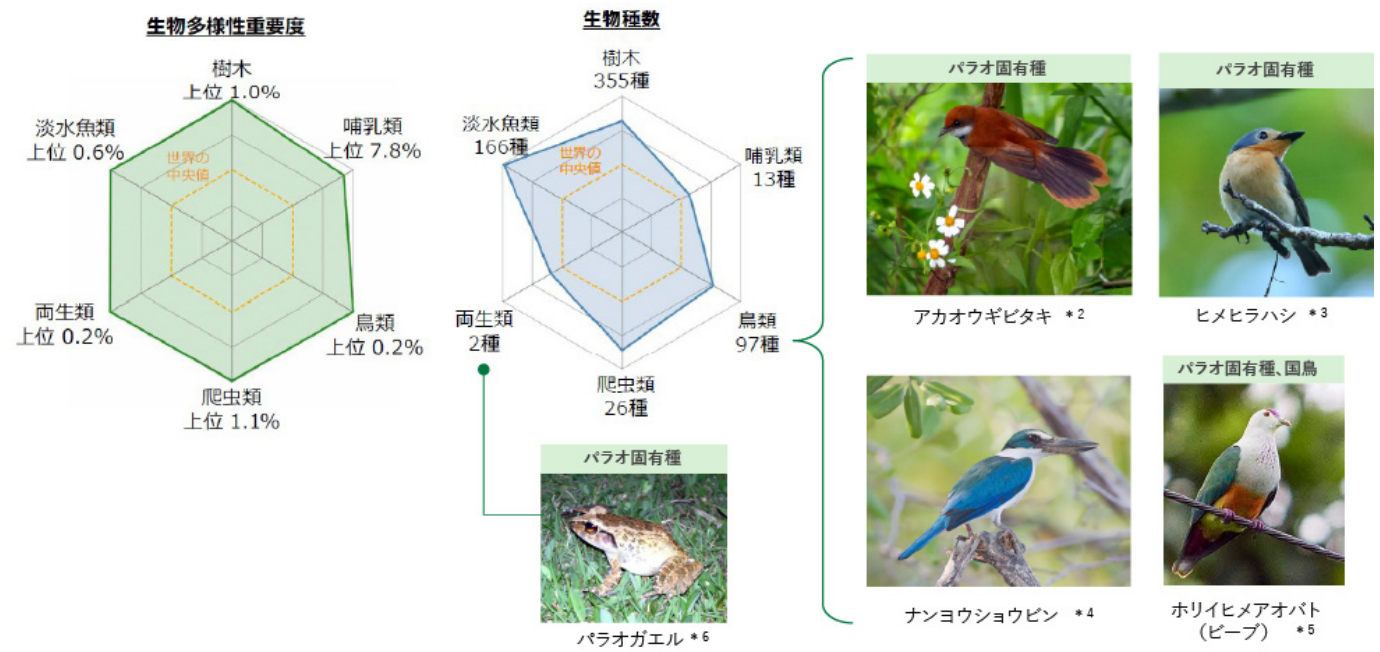
※海洋島：パラオを含む、一度も大陸と地続きになったことがない島。

陸域では、大陸とのつながりが強いほど種数が多くなる傾向があるため、一般的には、海洋島以外の方が重要性が高くなる傾向にある。

陸域における自然への依存に関する評価（結果）

（株）シンク・ネイチャーの生物多様性ビッグデータにより、陸域においては、6つの生物分類のいずれでも生物多様性重要度が世界トップクラスに高く、特に淡水魚類や爬虫類の生息種数が多く、鳥類等では固有種が多いことが分かりました。

レッドリスト記載種として、コウモリ類や鳥類の分布エリアとなっており、「PPR」における自然と調和した開発や後述する天然林の再生が、これらの豊かな生物多様性に貢献している可能性があります。



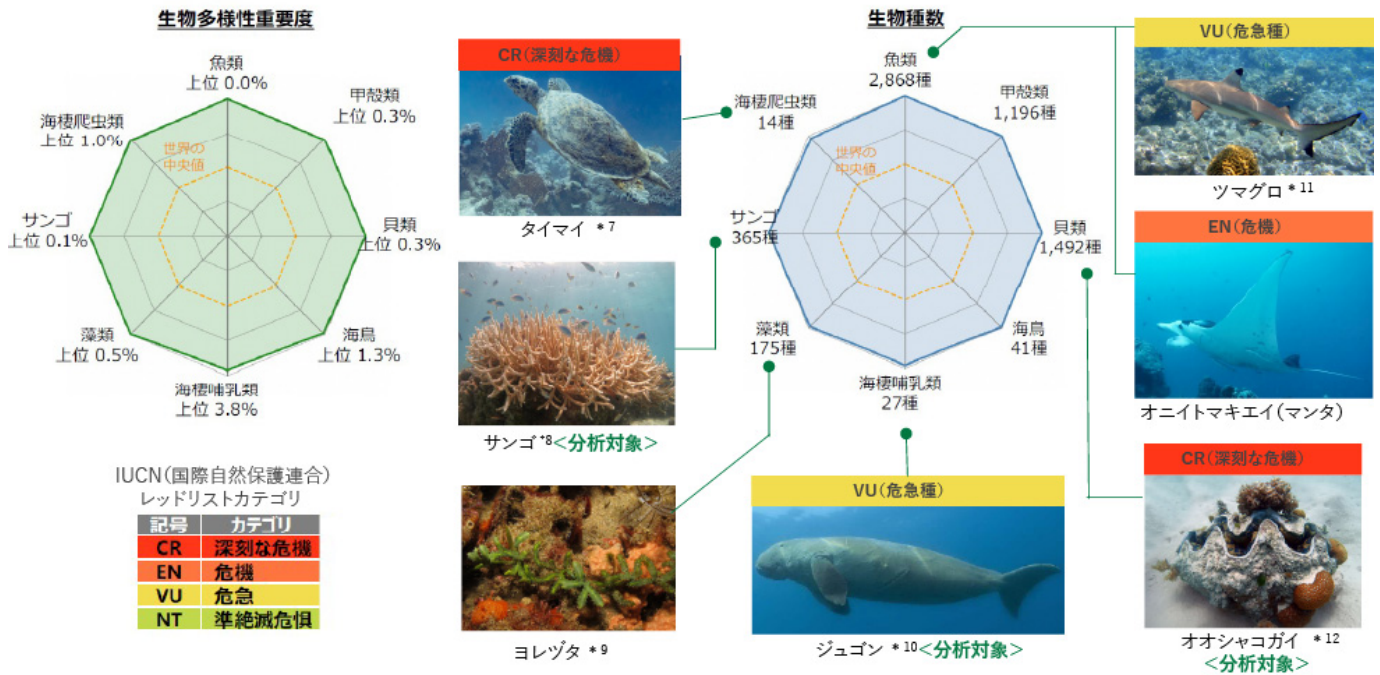
出典：（株）シンク・ネイチャー

*2-6：画像出典を参照ください。

※パラオ固有種：パラオ国内にのみ分布する種

海洋における自然への依存に関する評価（結果）

（株）シンク・ネイチャーの生物多様性ビッグデータにより、海域においては、評価対象の8つの生物分類のいずれでも生物多様性重要度、種数ともに世界トップクラスに高いことが分かりました。レッドリスト種としては、ジュゴン、マッコウクジラなどの海棲哺乳類や、タイマイ、オオシャコガイなどの分布エリアとなっています。後述するとおり、「PPR」における海および陸の保全・再生が、これらの生物多様性の豊かさに貢献している可能性があります。



出典：（株）シンク・ネイチャー

*7-12：画像出典を参照ください。

開発時のネガティブインパクトの最小化（自然と開発の両立）

「PPR」では、サステナビリティという言葉や概念がなかった40年以上前から、東急不動産初代社長五島昇の「ヤシの木より高い建物は作るなよ」「本当にその土地の人々のためになる仕事をやるのだ」という言葉に象徴されるとおり、「自然と開発の両立」「地元貢献し、地元の人々に受け入れられる事業」をコンセプトに開発を行ってきました。

陸域：綿密な環境調査による自然と調和した開発

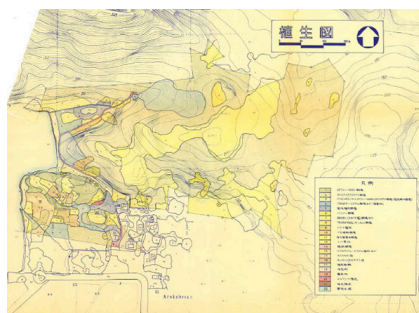
「PPR」の敷地は、戦時中に軍事目的の建造物が建ち並んでいた場所であり、現在の施設は、森林を切りひらくのではなく、元々軍事施設があった場所を利用したことで、自然環境の改変を極力抑えています。

開発前には時間をかけ、植生や陸上の生態系に関する綿密な環境調査を実施しました。植生調査の結果に基づき、既存の樹木の保存を徹底するとともに、在来種を育苗して植林しました。例えば1979年当時、海岸には海岸の砂質に特有の「テリハボク-モクマオウ群落」が記録されていますが、これは現在も残っています。また、敷地の北東部の一部は水資源保護エリアとして森林を保護し、トレッキングエリアとしても活用しています。

開発前後の敷地の様子



1944年（開発前）



植生調査資料
(石勝エクステリア、1979)



2024年（開発後）



海岸の樹林

海洋：大規模な海浜改修・サンゴの移植、海洋保護区指定への尽力

開発前、前面の海域は、陸から泥土が流出しサンゴの生育に相応しくない状態でした。

環境調査を踏まえ、サンゴの移植を含む大掛かりな海浜改修を実施し環境改善に努めた結果、前面の海域でサンゴの再生に成功しています。

さらに1990年代後半から、絶滅危惧種のオオシャコガイの稚貝をホテルゲストと共に放流する取り組みや、地域の人々やホテルゲストに向けた生物採集禁止の啓蒙活動を実施しています。

このような保全の取り組みにより海洋環境が改善され、州政府に対し海洋保護区への指定を働きかけ、2002年には、プライベートビーチとしては類例のない、前面海域が「アラカベサン海洋保護区」に指定されました。



サンゴの移植



シャコガイの放流

開発時のネガティブインパクトの最小化（地域社会への貢献）

「地元貢献し、地元の人々に受け入れられる事業」というコンセプトの下では、地域の文化・伝統と調和した設計や、雇用創出・人材教育などを通じた地域社会への貢献に取り組んでいます。

地域の文化・伝統や自然と調和するデザイン

建物はヤシの木よりも低い2階建て以下の高さに設計し、屋根はパラオの伝統建築である「アバイ(集会所)」を模しています。既存樹木を保存するとともに、建物を周囲の海や緑に調和させるデザインとしています。

伝統建築や、文化を象徴する建物や彫刻物などのデザインを取り入れることにより、お客様にパラオの文化や伝統、自然観を共有・体感いただくとともに、従業員がそれらを誇りに思うことが、お客様に対してより良いサービスを提供することにもつながっています。



ホテル前景



伝統的建築物 アバイ（集会所）

地域社会への貢献

所在するアラカベサン島西岸は、近隣住民も利用する場所であったため、当初は開発への反対もありました。当社は、近隣の住民を従業員として雇用し、環境保全に配慮したリゾートホテル開発に対する思いを伝えることで、住民の理解を得ながら開発を進めました。

現在では全従業員の約6割がパラオ人であり、パラオでの雇用創出に加え、ホテル・観光業における人材教育などを通じて地域社会に貢献しています。

これにより地域と良好な関係を築くことができ、地元からも「PPR」の活動に感謝が寄せられています。

また、「PPR」のスタッフは「グリーンケアコミッティ」という組織で自主的に環境活動を行っており、アラカベサン島周辺道路や橋、周辺海域に流れ着いたペットボトルなどの漂流物の清掃などの自主的な地域清掃活動を定期的に実施しています。リーダーを中心にメンバーが話し合って年間活動計画を立て、敷地内に留まらず周辺地域清掃などの活動も積極的に行っています。



ホテルスタッフ



グリーンケアコミッティ

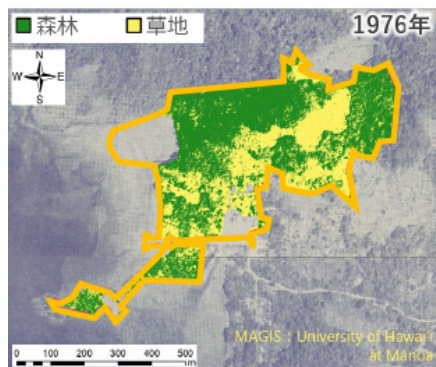
陸域での土地利用によるインパクトの定量評価（手法）

事業を通じた自然へのインパクトとして、開発前後の敷地の森林面積割合の変化を（株）シンク・ネイチャーの協力のもと定量的に分析するとともに、開発前の航空写真や植生調査結果から、定性的に土地利用の変遷を確認しました。

方法：「PPR」の敷地を、利用可能な航空写真・衛星画像がある1976年、2009年、2023年を対象に分析。

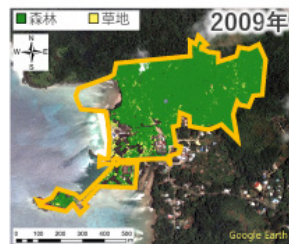
画像から機械学習を行い、樹林、草地、その他（人工物など）を区分し、森林・草地面積を評価。

航空写真・衛星画像による分析の結果、開発前には天然林が失われ草地が多い状況であったものが、「PPR」の整備に伴って建物敷地以外の土地が保護されたことで、熱帯雨林に遷移した（以下、遷移した熱帯雨林を含め「天然林」と言います。）ことが分かりました。現在は敷地の大部分が天然林となり、森林・海洋の生物多様性の豊かさや土砂流出防止・水源涵養に貢献していると考えられます。

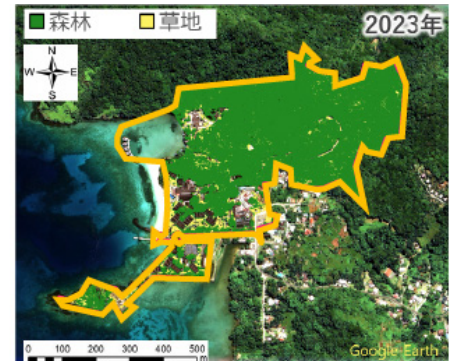


敷地内には草地が多く存在。1944年の航空写真や開発当時の植生調査結果より、草地と判定されている場所は、戦前・戦中に軍事施設や耕作地として利用され、既に切りひらかれていた土地だったと考えられる。

1984年 PPR開業



敷地内の大部分がジャングル状の天然林に遷移。海岸部を中心に建物が整備されたが、その周囲には植栽や草地がきめ細かく配置され、緑地が確保されている。

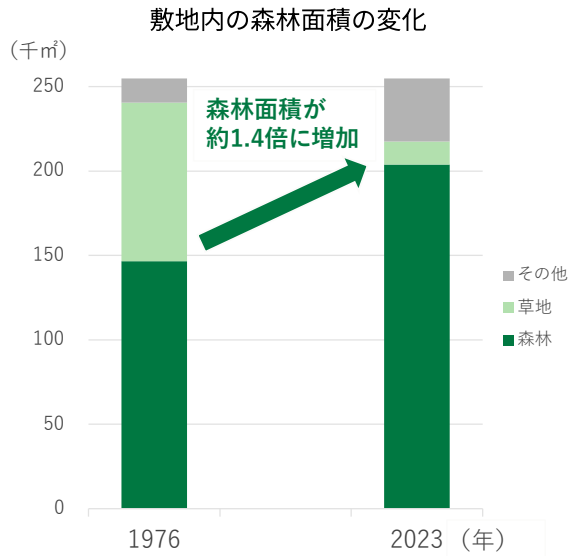


敷地内の大部分が森林で、2009年以降の森林面積割合はほとんど変化していない。天然林の存在が海への土砂流出防止や、水源涵養に貢献している可能性がある。森林はトレッキングコースとしても活用されている。

出典：（株）シンク・ネイチャー

陸域での土地利用によるインパクトの定量評価（結果）

前項の分析結果を定量的に集計すると、開発に伴い建物用地が増えたものの、これを大きく上回る規模の森林が再生され、現在も維持されていることが分かりました。開業前後で比較すると、森林面積割合は約1.4倍に増加しています。「自然との調和」を方針とした開発・運営が天然林の保全・再生に寄与し、生物の生息地が確保されるとともに、生態系サービスとしての恩恵も生み出しています。



1984年 開業前後での比較

- 草地は天然林へ移り変わり減少していますが、1979年の植生調査結果から、当時の草地は森が伐り開かれた耕作地に由来する草地であり、在来の植生が遷移して熱帯雨林として再生されたと考えられます。
- リゾートの整備に伴い建物用地等が増加しましたが、軍事施設跡地を利用しているため、もとの自然の改変を極力抑えた開発がなされています。施設エリア周辺にも多量の緑が確保され、自然と調和した景観が形成されています。



天然林の様子



自然と調和した敷地内

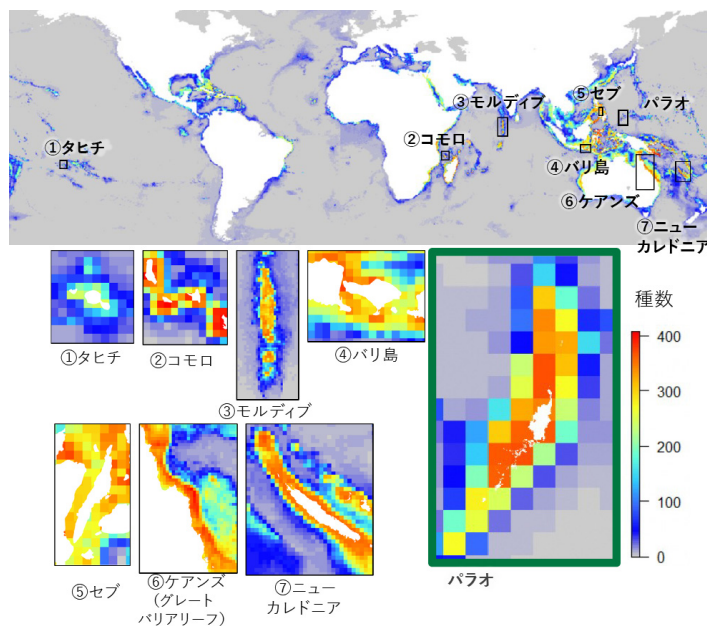
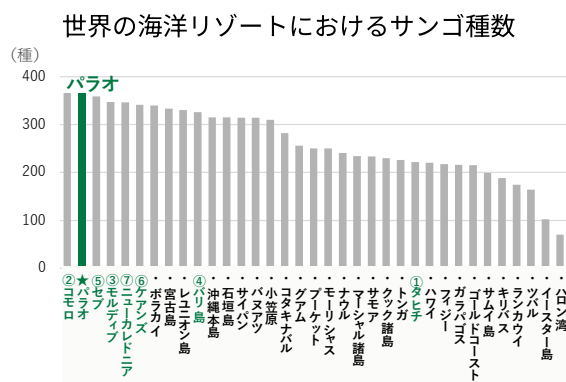
出典：（株）シンク・ネイチャー

海洋における自然へのインパクトの定量評価＜サンゴ＞

パラオは世界有数の豊かなサンゴ礁を有しており、パラオにはサンゴ礁を求めて訪れる人々も多いため、観光資源としての価値も有しています。サンゴ礁は豊かな生態系を形成する「オアシス」となる意味で**生物多様性上重要性**が高いこと、そして「PPR」の事業が**依存している自然資源としての重要性**も高いことから、(株) シンク・ネイチャーの生物多様性ビッグデータを用いて、サンゴ礁に関する定量評価を行いました。

サンゴ礁の種数の評価

サンゴの種数を分析した結果、パラオに分布するイシサンゴ目の種数は350種（解析対象722種中）以上にも及び、海洋島の中でも多いこと、サンゴ礁の豊かな他のリゾートと比較しても、パラオの種数は豊かであることが分かりました。

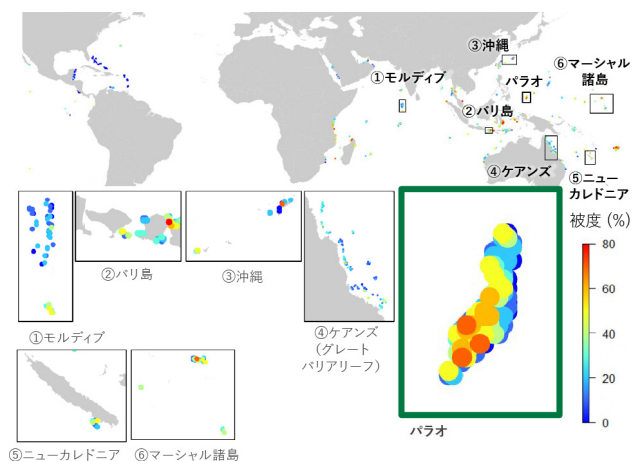
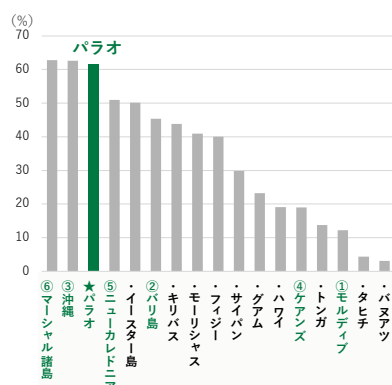
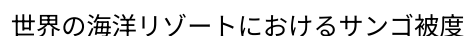


出典：（株）シンク・ネイチャー

サンゴの被度に関する評価

また、**サンゴの被度**のデータを既存の様々な文献から集約し、可視化しました。

パラオではサンゴ被度が60%を超える海域があり、世界の上位1%にあたること、サンゴ礁の豊かな他のリゾートと比較してもサンゴ被度が高いことが分かりました。特に、「PPR」が面している南西側の海域は、パラオの中でもサンゴ被度が高い地域です。



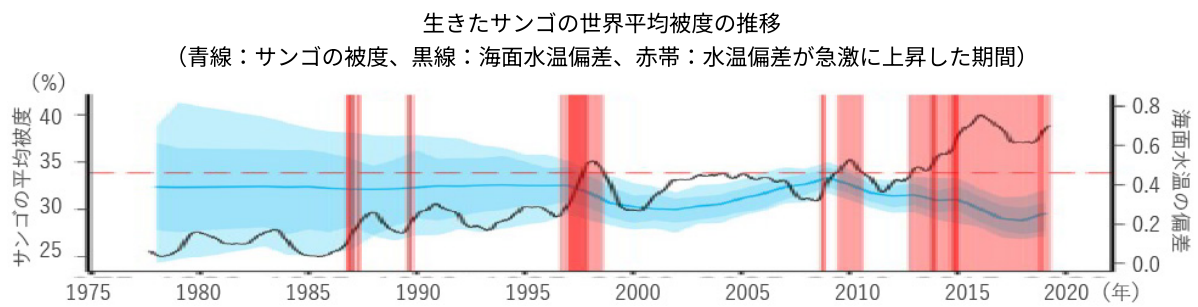
出典：（株）シンク・ネイチャー

事業を通じた自然へのインパクトの一つとして、**サンゴ被度の推移**を（株）シンク・ネイチャーの協力のもと、定量的に評価するとともに、**海洋保護区での現地モニタリング結果も確認**しました。

対象	前面の海洋保護区（アラカベサン海洋保護区）およびロックアイランド周辺海域
方法	（株）シンク・ネイチャーの定量評価：1994年以降の衛星画像や、現地調査データを基に、機械学習によりサンゴ被度の変動を推定。 - アラカベサン海洋保護区でのモニタリング調査結果から、サンゴの状態を確認

参考：世界のサンゴ礁の状況

サンゴ礁は、気候変動や海洋酸性化などの環境変化や、農業由来の栄養塩・堆積物の流入などの陸上汚染、海洋汚染、乱獲や破壊的な漁業慣行など人為的な脅威に対して脆弱な生態系であり、地球規模で減少の危機にさらされていると言われています。UNEP（国連環境計画）等のレポートによれば、**2009年から2018年の間に、世界のサンゴ礁では約14%のサンゴが失われたとされ、大規模白化や、沿岸の乱開発、汚染、台風などが主な原因とされています。**



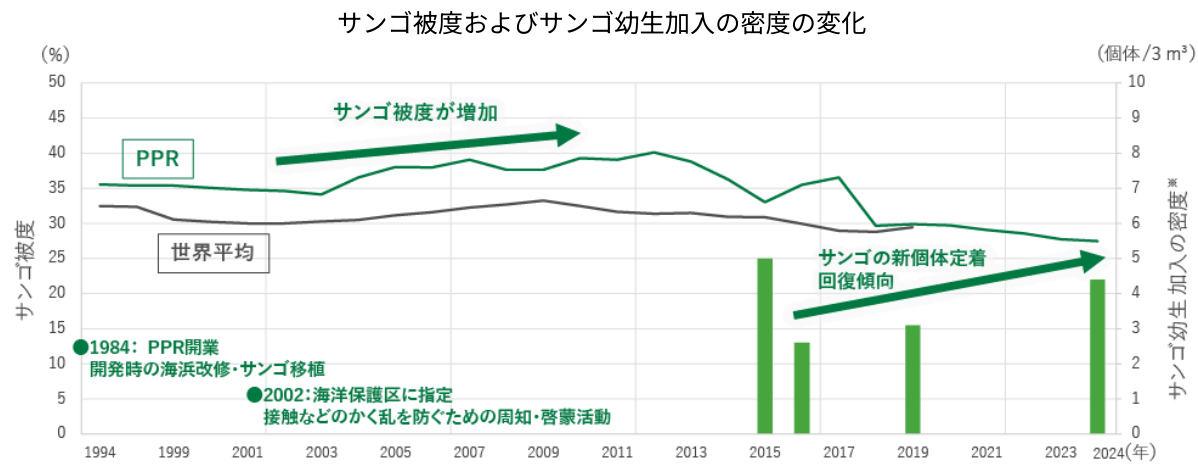
出典） ICRI, GCRMN, Australia Institute of Marine Science, UNEP “Status of Coral Reefs of the World 2020”

※サンゴ被度は世界の300以上の機関から提供されたデータを基に推計されたもの。青線が全球平均の推定サンゴ被度を表しており、80%（濃い青）・95%（薄い青）の信頼区間が示されている。
※海面水温偏差：海面水温の平年値からの差。赤色の帯は海面水温偏差が急激に増加した期間を表している。

サンゴ被度の推移の分析結果は下図のとおりです。「PPR」では、**開発当初から、海浜整備やサンゴ移植、前面海域の海洋保護区指定などの取り組み**を実施してきました。その結果、2012年ごろまでは**サンゴ被度は安定的に増加**してきたと評価されましたが、サンゴ被度は様々な要因により変動しやすい指標であり、世界的な海水温上昇、2013年の台風ハイエンの接近、極端な潮位の低下、サンゴを食べる生物による食害など、世界的な潮流と同様に、外部要因によりやや減少傾向にあることも分かっています。

現在でもサンゴ被度は世界の中で高い水準にありますが、事業を支える資源としても重要なサンゴの豊かさを回復させるため、**大規模なサンゴ礁復元プロジェクトを開始**しています。

前面のアラカベサン海洋保護区におけるモニタリング調査では、**サンゴの新個体の定着（幼生加入※）が増加**しているとの結果が出ており、これらの幼生が成長することで、今後さらにサンゴの被度が回復する可能性が示唆されました。



【出典】ロックアイランドおよびPPRの被度推移：（株）シンク・ネイチャー
世界平均の被度：ICRI, GCRMN, Australia Institute of Marine Science, UNEP “Status of Coral Reefs of the World 2020”より作成
サンゴの幼生加入密度：PICRC（2025）⁹⁾

※サンゴの新しい個体が定着することを幼生加入と言います

前項のとおりサンゴ礁の被度が世界的に減少している傾向にありますが、生物多様性にとっても、「PPR」の事業にとっても重要なサンゴ礁を保全・回復するため、パートナーと連携しながら、様々な取り組みを進めています。

これまでの 取り組み

開発時の海浜整備・サンゴ移植

前面の海域は、陸から泥土が流出しサンゴの生育に相応しくない状態でしたが、サンゴの移植を含む大掛かりな海浜改修を実施し、環境改善に努めた結果、前面海域で、サンゴの再生に成功しました。

人の活動によるかく乱を防ぐための啓蒙・周知活動

サンゴの踏みつけなどの物理的な損傷を軽減するため、看板の設置や、注意喚起を行っています。また、基本的なサンゴ礁の生態や保全の重要性をゲストに伝えるシナリオの作成や、シュノーケリング講習などの安全対策を満たしたゲスト向けに、インストラクターがサンゴ礁を体験・観察する機会を提供するなどの環境教育を実施しています。

新たな 取り組み

アジア開発銀行（ADB）との連携によるサンゴ礁復元プロジェクト

2025年にADBとのパートナーシップにより、サンゴ礁回復イニシアチブを開始しました。本プロジェクトでは、前面海域のサンゴ被度の回復と個体数増加を目指し、生態系回復力及び生物多様性の強化を進めています。サンゴの成長促進と耐熱性サンゴの増殖を推進するため、電気刺激技術（ミネラル付加技術）を活用したサンゴナーサリー（養殖場）の設置を行っています。

また、サンゴの捕食者となるオニヒトデなどの生物の管理、復元効果を判断するためのモニタリング、取り組みを継続していくためのキャパシティビルディングなども実施しています。「PPR」はプロジェクト実施に積極的に関与し、現地のサンゴナーサリー設置・管理への協力や、新設される「ルーク ネイチャーセンター」を通じた地域住民・ゲストへの教育・啓発活動にも取り組みます。



改修後のビーチ



ホテルゲストへの注意喚起

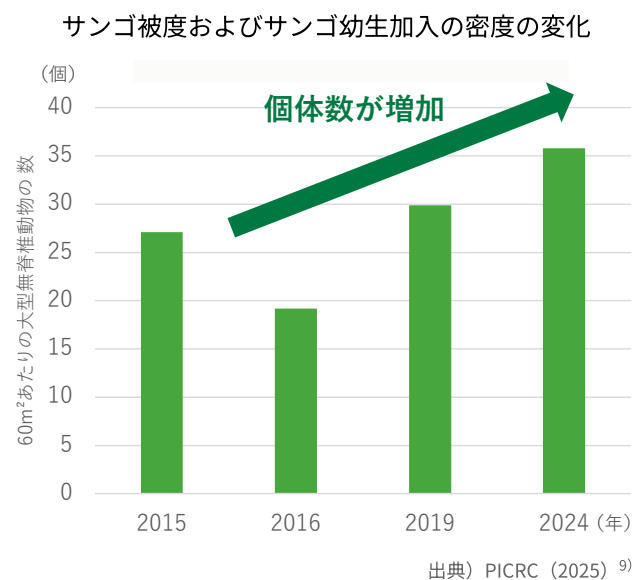


サンゴナーサリー（養殖場）

海洋における自然へのインパクトの定量評価＜シャコガイ＞

シャコガイはサンゴ礁に生息する海洋生物です。シャコガイとサンゴは共に、体内に褐虫藻という光合成を行う藻類を共生させていることから、シャコガイとサンゴには密接な関係があります。

「PPR」では、1998年から、絶滅危惧種であるオオシャコガイの稚貝放流を行っています。前面の海洋保護区におけるモニタリング評価によれば、オオシャコガイを含む大型無脊椎動物※の個体数は増加しており、保護・再生の取り組みが増加に効果的に働いていると考えられています。



オオシャコガイの移植・放流の取り組み

1998年から絶滅危惧種であるオオシャコガイの稚貝を
ゲストと共に放流する取り組みを実施
(ある程度の大きさに成長した個体を放流)



オオシャコガイの稚貝の放流



オオシャコガイ放流



オオシャコガイ

※大型無脊椎動物とは、脊椎の無い動物のうち大型のものを指します。

海洋における自然へのインパクトの定量評価＜ジュゴン＞

ジュゴンは世界的な絶滅危惧種ですが、パラオにはミクロネシア唯一かつ独立した個体群が存在します。ジュゴンの生息地となる「海藻場」は他の海洋生物にとっても重要性の高い環境です。したがって、ジュゴンは沿岸環境の健全性・生物多様性の指標となる生物種であることから、ジュゴンの生息適地適正度（ジュゴンの生息に適した度合い）を評価しました。

方法

ジュゴンの分布情報と、環境データ（水深など）および衛星データから、ジュゴンの生息適地海域を特定し、「PPR」周辺海域の適性を算出しました。

パラオにおけるジュゴン

ジュゴンは亜熱帯～熱帯の沿岸海域に生息し、ほぼすべての生息域で絶滅危惧種とされる象徴種です。

パラオにはミクロネシア唯一かつ孤立した個体群が存在しています。



ジュゴンの生息地分布

出典：（株）シンク・ネイチャー

ジュゴンと海草藻場

ジュゴンは完全な草食動物であり、餌のほぼ100%を海草に依存しているため、海草藻場が唯一の食料源です。海草が茂る「海草藻場」があることが、ジュゴンの生息の絶対条件となっています。

海草藻場は、浅い海の底に海草が草原のように群生している場所のことです。海草藻場はジュゴンをはじめとする多様な海洋生物の豊かな食物や棲み家となっており、多くの生き物の生存を左右する重要な環境です。



ジュゴン*10



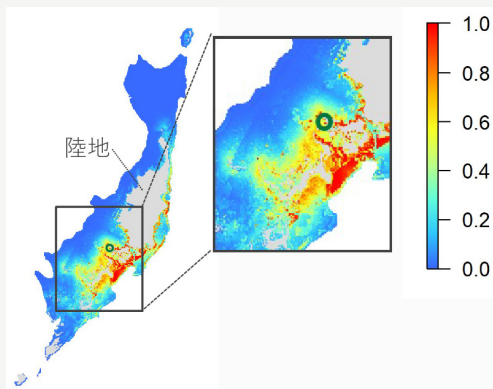
海草藻場

*10： [画像出典](#)を参照ください。

ジュゴンの生息適地適正度を評価した結果、パラオの南東で適正度が高く、「PPR」付近もパラオ国内でトップレベルに適正度が高く、安定していることが分かりました。ジュゴンの生息適地はジュゴンだけではなく、藻場に生息する魚類・甲殻類など様々な海洋生物の生息場であることから、前面の海域では豊かな海洋生態系が成り立っていることが示唆されます。

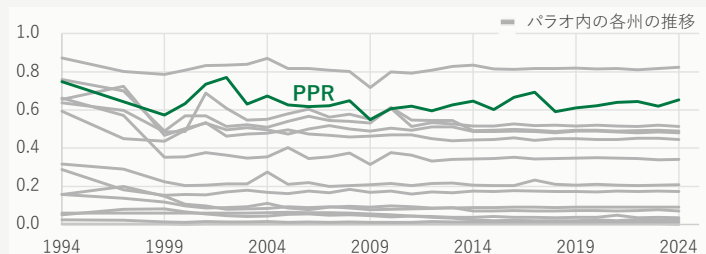
【図1】

2024年のジュゴンの生息適地適性度比較



【図2】

「PPR」前面海域のジュゴンの生息適地適性度の時系列推移



- 「PPR」はパラオ国内でもジュゴンの生息適地適正度が高い場所にある【図1】。
- 「PPR」におけるジュゴンの生息適地適正度は、PPRがあるコロール州以外の他州と比較しても高い水準で、安定的に推移している【図2】。

文献調査の結果、パラオでは、他地域でのジュゴンの減少要因である漁業による偶発的な捕獲や、海草藻場の減少、都市化による水質悪化などが防がれていることも分かっています。

これらの結果を踏まえると、「PPR」を含むリゾート事業がパラオの経済発展に寄与し、パラオが観光立国化したことによって、パラオの政府や人々が経済の基盤となる自然を保全していることが、ジュゴンが生息できるほどの豊かな海洋環境の維持につながっていると考えられます。

出典：（株）シンク・ネイチャー

自然へのインパクトの定量評価（陸域と海洋のつながり）

陸域・海洋の自然の状態を定性・定量的に分析した結果、「PPR」の事業は陸域・海洋の自然・生態系に対しポジティブなインパクトを与えていることが分かりました。陸の自然・生態系の保全は「陸と海のつながり（エコトーン）」を通じて、海をさらに豊かにすることにもつながっています。



<海洋保全>

- 海浜改修
 - サンゴの移植
 - 海洋保護区指定の働きかけ
 - 啓蒙活動
- など

世界でもトップレベルに豊かな
陸・海洋の生物多様性

<森林保全>

- 樹木の保存
 - 徹底的な環境調査に基づく
自然と調和した開発
 - 天然林の再生、回復
- など

自然とステークホルダーとの密接な繋がり

「PPR」の事業と自然とのつながりを定性・定量的に分析した結果、開発時からのコンセプトを現在でも受け継ぎ、自然と地域社会を大切にしながらリゾート事業を40年以上継続してきたことにより、長期にわたり、事業を通じてネイチャーポジティブに貢献していることが評価されました。



海洋のホテル・レジャー事業での重要なリスク・機会(移行リスク・機会)

「PPR」を中心とした海洋におけるホテル・レジャー事業において想定される自然関連のリスク・機会を検討した結果、重要と考えられるリスク・機会は以下のとおりです。依存している生態系サービスの劣化による、リゾート・観光地としての魅力の低下などの物理的リスクや、規制、市場環境の変化による移行リスクなどのリスクが想定される一方で、多くの自然関連機会も生じうることが分かりました。

分類			主な依存・インパクト	リスク・機会の内容
移行	リスク	政策・法規制	その他資源の利用、廃棄物	プラスチック資源の循環、フードロス抑制などの資源循環に関する規制が強化されることによる、対策コストの増加
		技術	CO ₂ 排出、水資源利用	エネルギーや水資源の利用効率を高める技術などの新たな設備、技術の導入によるコスト増加
		市場	資源利用	- ホテルやレストランでのサステナブルな認証品、持続可能に生産された食品（農産物、畜産物、水産物）やアメニティ等の利用の要求が高まることによる調達コストの増加 - 認証品やサステナブルな代替品（バイオマスプラスチックなど）の需要が増加することによる価格高騰
		評判	インパクト全般	施設の運営を通じて周辺環境にネガティブなインパクトを与えてしまった場合の評判の悪化
	機会	資源効率	土地改変・占有、汚染、資源利用、廃棄物排出などネガティブインパクトの低減	再生可能エネルギーの活用によるコスト削減
		資本		将来的な生物多様性クレジット創出の可能性
		商品・サービス		地域ならではの自然の魅力を活かした事業活動による業績の向上（パラオの観光地としての魅力の向上、観光客の増加など）
		評判		- サンゴの保全など、海の自然や生態系の保全・再生によるポジティブインパクトに対する評判の向上 - 事業活動による地域コミュニティへの経済的・社会的な貢献に対する評判やコミュニティとの関係性の向上
		自然の保護・回復・再生		- 自然と調和した開発・事業運営を通じた、生態系サービスの向上への貢献 - 施設での様々な体験を通じた、施設利用者の自然・環境に対する意識の啓発による、間接的な自然へのポジティブインパクト

海洋のホテル・レジャー事業における重要なリスク・機会(物理リスク)

「PPR」を中心とした海洋におけるホテル・レジャー事業において想定される自然関連のリスク・機会を検討した結果、重要と考えられるリスク・機会は以下のとおりです。依存している生態系サービスの劣化による、リゾート・観光地としての魅力の低下などの物理的リスクや、規制、市場環境の変化による移行リスクなどのリスクが想定される一方で、多くの自然関連機会も生じることが分かりました。

分類			主な依存・インパクト	リスクの内容
物理	リスク	急性・慢性	水資源への依存	気候変動や、水源地となっている森林の水の涵養能力の低下などによる、水資源の不足
			水資源の供給、花粉媒介や気候調整への依存	- 水不足、天候不良や異常気象、災害の発生による、ホテルやレストランの食材の不足や質の低下、価格の高騰 - 海洋・河川の生態系が劣化し、漁獲量が減少することに伴う、魚介類の不足・価格高騰
			土壌堆積物保持、暴風雨緩和、気候調整への依存	- 気候変動の進行による台風の増加や、海水面の上昇による、施設、滞在者や利用者の被災の増加 - 森林が劣化した場合の土砂災害・水害リスクの増加
			気候調整、生息地の個体数や生息環境の維持、文化的サービスへの依存	- 気候変動に伴う気温・海水温上昇による、サンゴ礁などの自然景観や固有・希少な生物・生態系の喪失による、リゾート地としての魅力の低下 - 気候変動および人為的な影響による、海洋生物や鳥、植物などの生物多様性の減少や、それに伴う自然を生かしたアクティビティ（ダイビングやスノーケリングなど）の魅力の低下

上記以外の事業における重要なリスク・機会

都市開発事業やホテル・レジャー事業以外の事業分野についても、依存・インパクトの概観を踏まえ、下表のような自然関連リスク・機会が想定されます。様々なリスクの一方、事業機会獲得の可能性も想定されます。

分類			事業におけるリスク・機会の内容
移行	リスク	政策・法	- 自然保護のための土地改変や建物の緑化に関する規制強化〔戦略投資事業、管理運営事業〕 - 森林保護のための規制によるバイオマス燃料の不足、価格高騰〔戦略投資事業〕 - 自然保護のための土地改変や資源採取関連の規制強化による、建材・木材等の不足、調達コストの増加〔戦略投資事業、管理運営事業〕
		評判	- 地域の生態系や生態系サービスに悪影響を与えうる開発活動に対する訴訟・批判〔戦略投資事業、管理運営事業〕 - 発電所がもたらす生態系へのネガティブインパクトに対する批判〔戦略投資事業〕
	機会	自然の保護・回復・再生	- 自然への負荷がより少ない、自然や生態系にポジティブインパクトを与える物件に対する顧客の選好の高まり〔戦略投資事業、管理運営事業〕 - 自然への負荷がより少ない、自然や生態系にポジティブインパクトを与える事業運営による、地域社会との関係性向上、事業推進時の合意形成への好影響、企業としての評判・ブランド価値の向上〔戦略投資事業、管理運営事業〕
物理	リスク	急性・慢性	- 自社および他ステークホルダーの開発に伴う、自然の劣化による風水災、土砂災害等の災害リスクの増加〔戦略投資事業、管理運営事業〕 - 水源での生態系の劣化による水資源の不足〔戦略投資事業、管理運営事業〕 - 自然の気候調整力の低下による発電効率の低下、産地での生態系の劣化によるバイオマス燃料の不足、価格高騰〔戦略投資事業〕

気候・自然関連課題の特定・評価プロセス

気候

気候関連リスク・機会の特定・評価プロセス

- 長期ビジョンにおけるテーマ（マテリアリティ）の1つに「サステナブルな環境をつくる」を掲げ、環境経営を全社方針に位置づけ、バリューチェーン全体における各マテリアリティの事業機会とリスクを整理しました。

社会課題の把握と
統合・集約

ステークホルダーの
期待の確認

優先順位の高い
経営課題の抽出

マテリアリティと
機会・リスクの特定

- さらに、不動産事業を中核とする当社グループに気候変動とその対策が影響を与える重要な課題を認識し（[気候関連のシナリオ分析（3°Cシナリオ）](#)参照）、中長期のリスクと機会を特定・評価するために、当社グループの4事業（都市・レジャー・住宅・再エネ）を対象にシナリオ分析を実施し、事業戦略に反映しています。
- 分析は、国際エネルギー機関（IEA）及び気候変動に関する政府間パネル（IPCC）のシナリオを参考に、1.5°C／3°C／4°Cの3ケースで行いました。

自然

自然関連の依存・インパクト・リスク・機会の特定・評価プロセス

- 依存・インパクトは、全社の事業・バリューチェーン別の依存・インパクトの概観・定性的な重要性を整理したうえで広域渋谷圏における都市開発事業、「東急リゾートタウン蓼科」および「パラオ パシフィック リゾート」を含むホテル・レジャー事業において、地域固有の情報に基づく定性・定量的な依存・インパクトの評価を行いました。
- 依存・インパクトおよび、生物多様性国家戦略などの外部環境の情報を踏まえ、広域渋谷圏を中心とした都市開発事業、「東急リゾートタウン蓼科」および「パラオ パシフィック リゾート」を含むホテル・レジャー事業における自然関連リスク・機会を特定しました。このリスク・機会は、当社グループにとって特に重要性が高いと考えられるものを開示しています。また、今後はシナリオ分析やシナリオを踏まえたリスク・機会の重要性評価を検討していきます。

依存・インパクトの分析

外部環境に関する情報の収集

リスク・機会の特定

- 全事業・バリューチェーンにおける依存・インパクトの概観の把握
- 「広域渋谷圏」、「東急リゾートタウン蓼科」における依存・インパクトの詳細な評価
- 政策の方向性などの外部環境の情報収集
- 依存・インパクトを踏まえたリスク・機会の特定
- 定性的に重要性が高い項目の特定

気候・自然関連課題の管理プロセス

気候

自然

依存・インパクト・リスク・機会の管理プロセス

- 代表取締役社長直轄の「サステナビリティ委員会」を設置し、気候関連課題および自然関連課題などの重要課題について計画立案・実績確認を行い、取締役会にその結果を報告しています。
- 「サステナビリティ委員会」の事務局であるグループサステナビリティ推進部や各事業部門は、気候関連課題および自然・生物多様性関連課題についての目標設定、実績の管理、情報共有を行うことで、関連法規に基づき適正な報告を行うとともに、事業活動を通じてGHG排出量や廃棄物排出量、自然や生物多様性へのネガティブインパクトの低減、ポジティブインパクトの拡大に取り組んでいます。
- 2020年1月に「サステナブル調達方針」を策定し、バリューチェーンにおいても、上流・下流のステークホルダーとの協働により、気候変動や、自然関連のネガティブインパクトの低減に取り組んでいます。

気候

自然

気候・自然関連リスクの全社的リスク管理への統合

- 当社は、経営に重大な影響を及ぼすリスクを特に《重要リスク》として、管理を行っています。

重要リスク

- ①投資リスク ②財務資本リスク ③人事労務リスク ④法務コンプライアンスリスク
⑤IT戦略リスク・デジタル戦略リスク ⑥情報セキュリティリスク ⑦危機管理対応 ⑧気候変動リスク

- 自然・生物多様性関連課題を含むESGリスクについても、一体的に管理しています。

ESGリスクの例

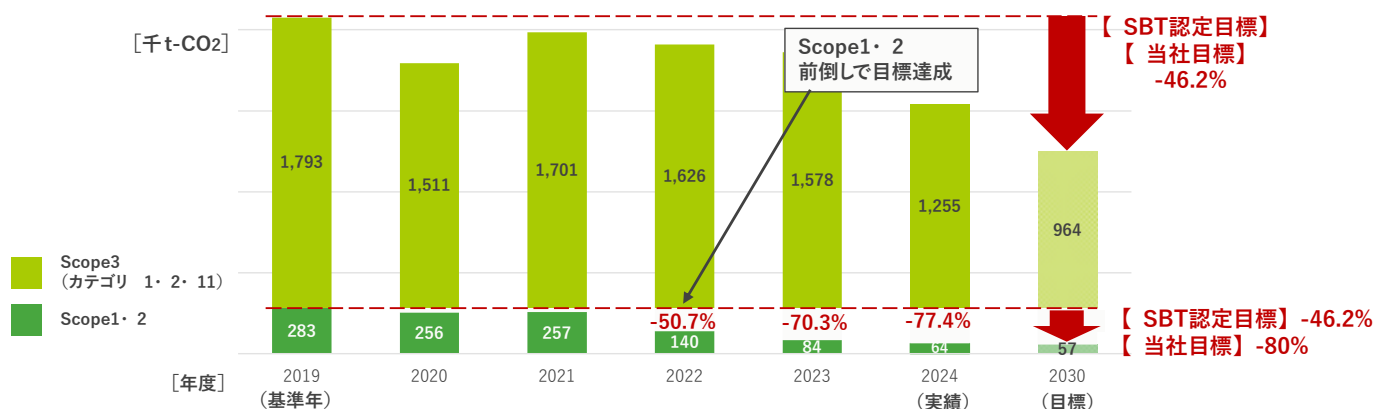
気候変動・生物多様性保全・環境汚染・廃棄物の削減と適切な処理・資源利用・水資源保全・人権保護・児童労働防止・地域や社会への貢献・従業員の健康と安全・従業員の人権・汚職、贈収賄・コーポレートガバナンス等

気候変動に関するターゲット

コミットメント・目標

- 当社グループは、2050年にネットゼロエミッションを実現するGHG排出量削減の長期目標を設定し（SBTネットゼロ認定を取得）、事業を通じて脱炭素社会に向けた活動を推進しています。
- また、上記に向けたマイルストーンとして、2019年度を基準とした2030年度におけるScope1・2（自社）及びScope3★（サプライチェーン（削減目標対象：カテゴリ1・2・11））のCO₂排出量を46.2%削減することを目標として設定し（SBT（1.5℃水準）認定取得）、CO₂排出量の実績を管理しています。
- 更に、中期経営計画において2023年度におけるScope1・2のCO₂排出量を50%削減することを目標としていましたが、2022年度に50.7%削減し目標を前倒して達成し、2025年度には、新たな目標として80%削減を掲げています。
 - なお、排出量実績値については、環境認証機関による第三者保証を受けています。

目標に対する排出量実績



★：「用語と解説」参照

気候・自然関連の測定指標・ターゲット

そのほか、気候・自然関連で、当社グループでは以下の測定指標・ターゲットを設定しています。

指標			2030年度 目標	2025年度 目標	2021年度 実績	2022年度 実績	2023年度 実績	2024年度 実績	
財務指標	ROE		10%以上	9%	5.7%	7.3%	9.6%	9.9%	
	ROA		5%以上	4%	3.2%	4.1%	4.2%	4.5%	
	D/Eレシオ		2.0倍以下	2.2倍以下	2.3倍	2.2倍	2.1倍	2.1倍	
	営業利益		1,500億円以上	1,200億円	838億円	1,104億円	1,202億円	1,408億円	
	当期純利益		750億円以上	650億円	351億円	482億円	685億円	776億円	
環境指標	全般	環境認証取得※1		100%	70%	35%	48.7%	65.0%	70.3%
		事業を通じた環境への取り組み （累計）		100件以上	50件以上	22件	36件	70件	105件
	気候変動	RE100達成（東急不動産（株））		達成	達成	—	切替完了	達成	達成
		再エネ電力利用率		60%以上	65%	4.0%	52.9%	84.1%	89.3%
		CO ₂ 排出量 目標は 2019年度 比、総量	Scope1,2 （千t-CO ₂ ）	152.4 （▲46.2%）	— 2023年 （▲50%）	257.0 （▲9.3%）	139.8 （▲50.7%）	84.1 （▲70.3%）	64.3 （▲77.3%）
			Scope3	—	—	1,801.7	1,739.0	1,645.3	1,332.2
			うちカテゴリ 1・2・11	964.4 （▲46.2%）	—	1,700.9 （▲5.1%）	1,626.3 （▲9.3%）	1,578.3 （▲11.9%）	1,252.1 （▲30.1%）
		自然	森林保全に関する目標		3,000ha	2,400ha	2,031ha	2,086ha	2,145ha
	土地利用に関する目標：建物緑 化（屋上・壁面など※2）		100%	100%	100%	100%	100%	100%	

※1 非住宅の大型保有物件（延長面積10,000m²以上）を対象。共同事業など一部除く

※2 東急不動産（株）のオフィスビル・商業施設の新築大型物件

指標				2030年度 目標	2025年度 目標	2021年度 実績	2022年度 実績	2023年度 実績	2024年度 実績
環境指標	—	水使用量（m ³ ）		—	—	4,866,901	5,101,092	5,386,895	4,624,907
		原単位（m ³ /m ² ） （対前年度比）		前年度比低減	前年度比低減	1.4 （+7.3%）	1.7 （+19.0%）	1.8 （+9.1%）	1.6 （▲13.0%）
	汚染/ 汚染除去	廃水排出 （TNFDの中 核指標C2.1）	総排水量（m ³ ）	—	—	5,004,959	5,195,749	5,486,100	4,759,347
			地表水への総排 出量（m ³ ）	—	—	929,748	1,012,969	1,108,319	1,026,144
			下水道への総排 出量（m ³ ）	—	—	4,075,211	4,182,780	4,377,781	3,733,203
			対象施設延床面 積（m ³ ）	—	—	3,444,317	3,034,240	2,936,936	2,896,819
		廃棄物の 発生・処理 （C2.2）	総排出量（t）	—	—	27,827	21,181	21,120	21,269
			非リサイクル廃 棄物排出量（t）	—	—	10,947	13,713	12,553	13,837
			有害廃棄物排出 量（t）	—	—	86	1,040	4	5
			リサイクル廃棄 物排出量（t）	—	—	16,880	7,467	8,535	7,432
			対象施設延床面 積（m ² ）	—	—	3,289,418	2,853,448	2,642,814	2,517,229
			原単位 （kg/m ² ） （対2019年度比）	8.5 （2019年度 ▲11%）	—	8.5 （▲11.7%）	7.4 （▲22.5%）	8.0 （▲16.6%）	8.4 （▲11.8%）
		GHG以外の大 気汚染物質* （C2.4）	NOx（t）	—	—	0.229	0.135	0.135	0.208
			SOx（t）	—	—	—	0.007	0.007	0.009
	資源使用 ・補充	高リスク天然 一次製品の調 達 （C3.1）	木材調達量 （m ³ ）	—	—	—	19,892	7,757	11,062
		サステナブル調達（型枠木材）		100%	30%	0%	2.8%	9.7%	23.3%

* ノースポートモール（横浜市）における年間排出量

※より詳細なデータは[ESGデータ](#)をご参照ください。

フレームワークに沿った移行計画の策定

- 当社グループは、すべての事業を通じた環境負荷軽減を目指し、「脱炭素社会」の目標として、2050年ネットゼロエミッションを掲げています。また、国際的なキャンペーンである「Business Ambition for 1.5°C」「Race To Zero★」にも参加し、取り組みを進めています。2024年度には、SBTネットゼロ認定を取得しました。
- マイルストーンとして、中期経営計画2025の最終年度に当たる2025年度には、自社のカーボンマイナス達成を目指しています。また、2019年度比で2023年度に自社のScope1・2のCO₂排出量を50%、2030年度にはScope3※¹のCO₂排出量を46.2%削減することを目標として設定しました。（SBT認定取得済み）。

★：「用語と解説」参照 



移行計画の要素	開示内容
ガバナンス体制	● 移行計画に関する取締役会や委員会の役割、マネジメント体制
	● 報酬・インセンティブ
	● スキル・能力・トレーニング
ロードマップ・施策	● 脱炭素社会に向けたロードマップ、施策、資金調達方針
リスク・機会	● シナリオ分析、リスク・機会
指標・目標	● 気候関連の指標・目標
ステークホルダーエンゲージメント	● 移行計画に関するステークホルダーエンゲージメント

- 長期ビジョン「GROUP VISION 2030」では、事業成長を前提としたこれらの目標達成を目指しています。ただし、この達成には、自社だけでなくサプライチェーンとの協働や、技術の発展などが欠かせません。また想定を超える気候変動の激化や規制強化がなされる可能性もあります。これらの動向を定期的にフォローしながら、適宜計画を見直していきます。
- また2050年ネットゼロエミッションの達成に向けた、より長期の計画は、技術発展や業界動向などの情報収集を進めながら、今後更に取り組みを推進していく予定です。

※1 対象カテゴリは1・2・11（Scope3におけるCO₂排出量は当該3カテゴリで9割以上を占める） ※2 詳細は長期ビジョン「GROUP VISION 2030」

※3 再生可能エネルギー：以下「再エネ」

脱炭素社会実現に向けたロードマップ

- 当社グループは、2050年ネットゼロエミッションを目指し、長期ビジョン「GROUP VISION 2030」を策定しました。既に、中核会社である東急不動産の事業所および保有施設の使用電力の100%再エネ化、新築ビルの原則ZEB水準化、分譲マンション「BRANZ」のZEH標準仕様化などによりCO₂排出量を削減しています。
- 今後も事業を通じたCO₂排出量の削減を進め、脱炭素を事業機会ととらえ、自社成長を通じて更なる環境負荷低減を目指します。

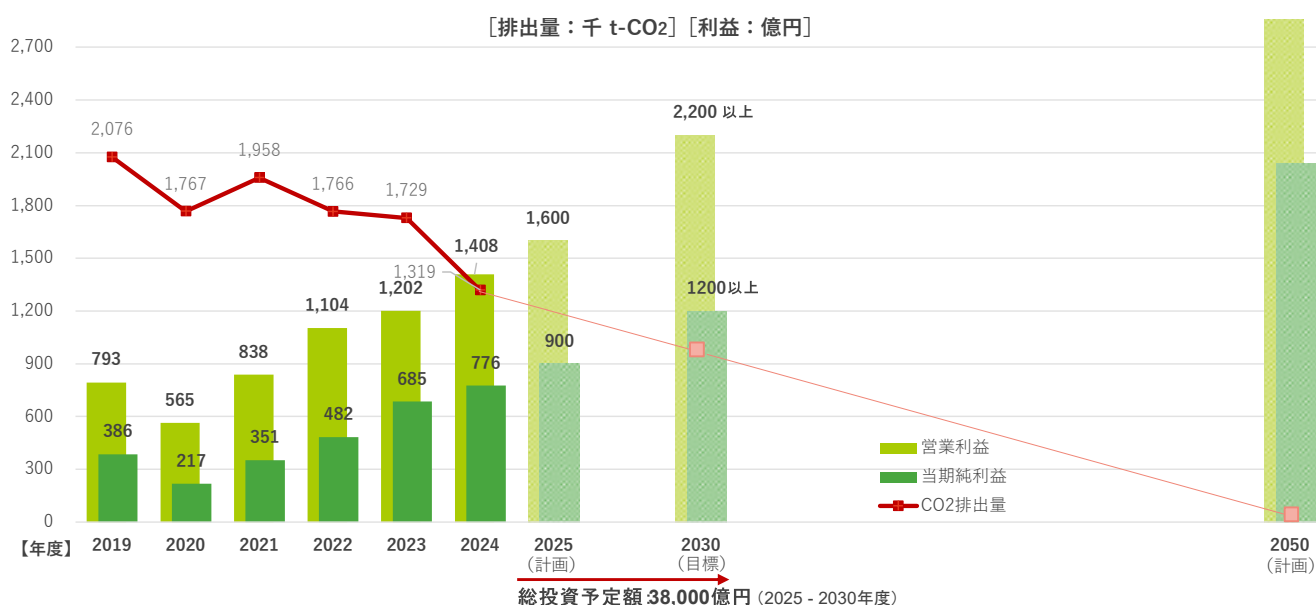
2025年度に向けた具体削減策

RE100達成
建物のZEB / ZEH化
環境認証取得
社内炭素税（ICP）活用

2030年度に向けた具体削減策

環境関連ビジネスの強化

- 再エネ事業の拡大
- 人と環境にやさしいまちづくり



脱炭素社会実現に向けた施策

- 長期ビジョンでは、CO₂排出量削減目標の達成に向け、以下の取り組みを進めています。当社グループの取り組みは着実に前進しており、東急不動産（株）では、自社の事業所及び保有施設で使用する電力について、2022年12月に100%再エネ化を完了^{※1}し、2024年4月に、国内事業会社として初めてRE100の達成を認定されました。
- 引き続き施設のZEB/ZEH水準化の推進、環境認証取得などの推進を進めます。

施策	目標	実績	トピック
Scope1,2			
RE100	2022年達成 （東急不動産（株））	2022年12月に 100%再エネ化切替完了 RE100達成済	国内トップレベルの再エネ発電能力を活用 国内の事業会社で最速※2の達成
Scope3			
ZEB/ZEH水準※3	2030年度：100%	100%達成（2024年度）	2022年3月 全ての新築ビルを原則ZEB水準化 2022年9月 全てのBRANZで原則ZEH標準仕様化 2025年11月 全てのBRANZでGX ZEH標準仕様化
その他施策			
環境認証取得※4	2025年度：約70% 2030年度：100%	70.3%（2024年度）	認証取得の一例：DBJ認証における「5 Stars」取得物件 東京ポートシティ竹芝・渋谷ソラスタ・日比谷パークフ ロント
ICP導入	2023年度 経営判断へ導入	経営会議で「見える化」導入済 （2022年度）	
GXリーグ賛同	GXリーグ★基本構想に賛同し同リーグへの正式参画を決 定		

※1 共同事業など一部を除く

※2 RE100 annual disclosure report 2022の巻末リストによる

※3 ZEB/ZEH Oriented相当またはそれを超える建物性能を有する東急不動産の分譲マンション・オフィス等の施設件数割合（着工ベース）

※4 非住宅の大型保有物件（延長面積10,000㎡以上）を対象。共同事業など一部除く

★：「用語と解説」参照 

脱炭素社会実現に向けた施策 - 再エネに関する取り組み -

- 当社グループは、戦略投資事業として再エネ事業を推進しています。国内トップレベルの発電能力の更なる拡大を進めます。

長期安定電源化への取り組み

再エネ事業の総投資額

約5,300億円（2025～2030年度の6年間）

2030年度目標

定格容量

4.0GW※1

発電源の拡大	● 洋上風力など新たな発電事業への参入 ● ソーラーシェアリングの推進 ● 非FIT★事業の拡大
再エネの活用	● 電力小売事業への領域拡大 ● 電力の地産地消推進（マイクログリッド★構築など）
共創関係・仕組み整備	● 政策提言 [REASP※2] ● 地域共生 [FOURE★※3]

※1 持分換算前

※2 一般社団法人再生可能エネルギー長期安定電源推進協会

※3 一般社団法人再生可能エネルギー地域活性協会

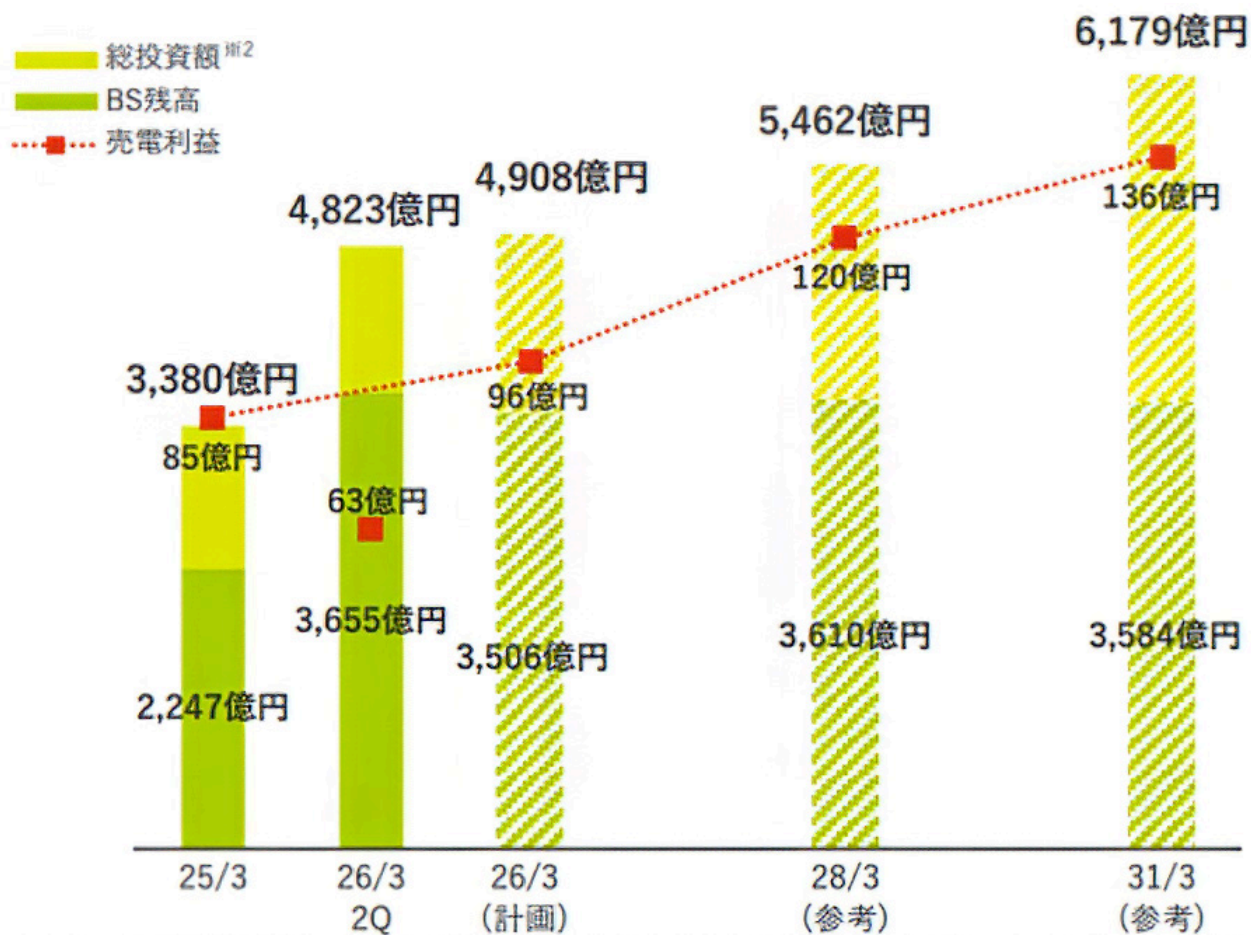
★：「用語と解説」参照 

確保済み施設による利益計画と総投資額

【2025年3月末時点】 定格容量※¹：2,527MW

- 稼働済 196件*（太陽光184件、風力8件、バイオマス等3件、ルーフトップ1件）
- 開発中 52件（太陽光39件、風力8件、バイオマス等5件）

*ルーフトップ太陽光は1事業として集計

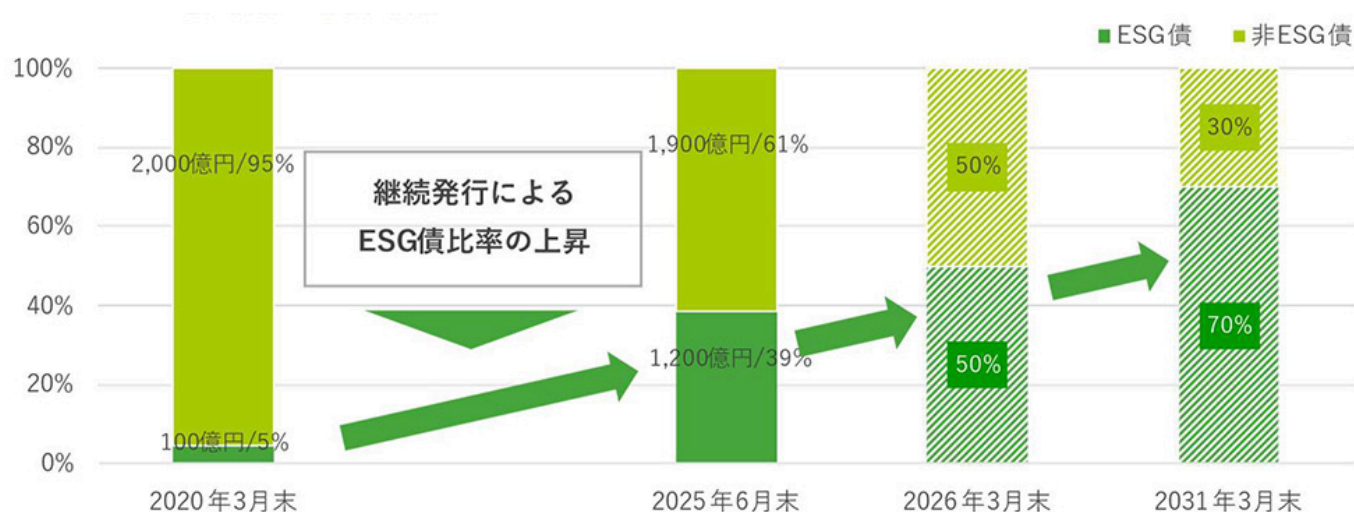


※1 持ち分換算前（開発中プロジェクトを含む）

脱炭素社会実現に向けた施策 - 資金調達に関する方針 -

- 新たな事業機会を見据え、事業を通じた脱炭素化を目指すためには、外部からの資金調達は欠かせません。当社グループの気候変動を含むESGへの取り組みを広く周知・推進していくとともに、債券投資家の安定的な投資機会の創出及びエンゲージメントを強化するため、2021年度にESG債発行に関する基本方針として「"WE ARE GREEN" ボンドポリシー」を策定しました。
- ESG債の資金使途については、長期ビジョン「GROUP VISION 2030」にて設定した価値創造への取り組みテーマ（マテリアリティ）に則したものとします。当社の社債発行残高に占めるESG債の比率を2025年度末までに50%以上、2030年度末までに70%以上とすることを目指します。

ESG債比率の推移



ステークホルダーエンゲージメント（政府・上流）

政府とのエンゲージメント

- 環境省の支援事業への積極的な参加を通じた情報提供・事例共有（SBT、ICP、シナリオ分析）や、経済産業省主催のGXリーグ★へ参画しています。また、国土交通省開催の「不動産分野におけるESG-TCFD実務者ワーキング」や、省庁横断「気候変動リスク・機会の評価に向けたシナリオ・データ関係機関懇談会」へ参加しています。
- 金融庁が公表する「有価証券報告書におけるサステナビリティ情報に関する開示」や、TCFDコンソーシアムが公表する「気候関連財務情報開示に関するガイダンス3.0」※1において、当社のTCFD開示が事例集に選定されるなど、先進的な開示を通して、TCFD開示の発展に貢献しています。
- 東急不動産（株）は、（一社）再生可能エネルギー長期安定電源推進協会（REASP）で中心的な立場で活動しています。経済産業省策定の第六次エネルギー基本計画に対し「第六次エネルギー基本計画に対するREASPの考え方」を発表し、気候変動対策を推進するとともに、日本政府へ再エネ関連諸制度について政策提言、調査・研究を実施しています。



上流のステークホルダーエンゲージメント

- 所属している不動産協会では「不動産業における脱炭素社会実現に向けた長期ビジョン」を発表しています。同協会において、気候変動対策を推進するとともに、日本政府へ不動産関連諸制度について政策提言・調査・研究を実施しています。
- 上流（Scope3 カテゴリ1・2）に関する排出量削減目標達成に向けては、排出量の現状把握と、削減に向けた施策の検討・実施が必要です。業界全体で上流の排出量算定精度の向上が求められており、不動産協会は、上流における排出量算定マニュアルを策定しました。当社グループは、協会における「環境委員会」および、その中に設置される「建設時GHG排出量算定マニュアル検討会（及び分科会）」に所属し、上記策定に主体的に参加しました。

※2 イメージ



※1 [気候関連財務情報開示に関するガイダンス3.0 \(PDF:50.2MB\)](#) [PDF](#)

※2 [「建設時GHG排出量算定マニュアル（2022年度版）」策定について\(PDF:567KB\)](#) [PDF](#)

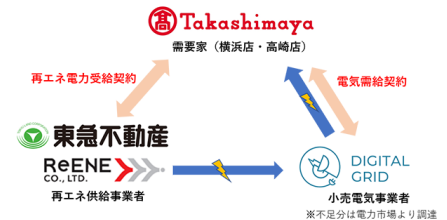
★：「用語と解説」参照

ステークホルダーエンゲージメント（下流）

オフサイト型コーポレートPPA★の取り組み

- 東急不動産（株）と（株）リエネは、（株）高島屋、デジタルグリッド（株）の二社とともに、速やかな脱炭素社会への移行と、日本国内の再エネ普及に向け、国内初^{※1}の短期契約による大規模オフサイト型コーポレートPPAに取り組んでいます。

※1 発電所と需要施設が同一法人の契約ではない、単年契約可能なPPA契約サービスを対象とする。
（3社（デジタルグリッド（株）、東急不動産（株）、リエネ（株））調べ）

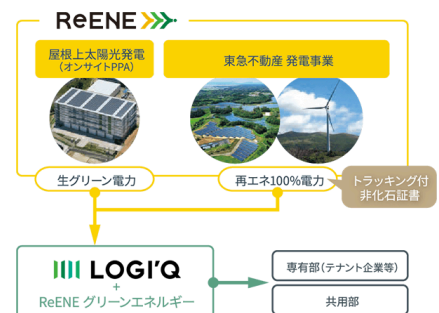


「BRANZ（ブランズ）」全物件ZEH水準化の2023年度へ実施前倒し

- 東急不動産（株）は、脱炭素施策の一環として、着工ベースで2025年度約50%、2030年度100%としていたZEB/ZEH標準仕様の当初目標を前倒し、2023年度以降に着工する分譲マンション「BRANZ（ブランズ）」をZEH水準の環境性能とする他、新築ビルにおいても原則ZEB水準の環境性能を目指します。また、2025年度以降に着工する都市型賃貸レジデンス「COMFORIA（コンフォリア）」、学生レジデンス「CAMPUS VILLAGE（キャンパスヴィレッジ）」の全棟でも、ZEH相当の環境性能とします。
- 東急リバブル（株）は、2024年度以降に着工する「L'GENTE（ルジェンテ）」を全てZEH相当の環境性能とします。

物流施設でのグリーンエネルギー活用

- 物流施設「LOGI'Q（ロジック）」では、入居するテナント企業、およびその荷主企業など向けに、当社グループの再エネ100%電力である「ReENEグリーンエネルギー」を活用した環境負荷軽減サービスを提供しています。物流施設屋上にオンサイトPPA契約という契約方式を通じて太陽光発電設備を設置し、そこで発電した生グリーン電力を当該施設内で活用するほか、当社が全国で展開する再エネの発電所で発電した再エネ100%電力を共用部・専有部へ供給します。



★：「用語と解説」参照

ステークホルダーエンゲージメント（地域社会）

北海道松前町での地域共生の取り組み

- 東急不動産（株）は、北海道松前郡松前町と企業連携まちづくり計画などの推進業務に係る協定書を締結し、東急不動産（株）の「まちづくり」「再エネ」の知見とネットワークを活用し、地域マイクログリッドの構築を含め、松前町の持続可能な街づくりに向けた各プロジェクトを共同で推進しています。
- 日本でも有数の強い風が吹くという地域資産を活かし、「リエネ松前風力発電所」を開発・運営するだけでなく、マグロ・松前牛・桜といった観光資源等も活かした地域活性化への貢献を目指します。



横浜市立の学校を対象とした太陽光発電設備導入の取り組み

- 東急不動産（株）は、横浜市立の小中学校・高等学校・特別支援学校53校を対象としたPPAによる太陽光発電設備の導入事業者として選定されました。
- 今回の取り組みにより従来と比べて約26%のCO₂削減を目指します。太陽光発電設備および蓄電池の導入により、発電した電力を、昼間は学校で使用するほか、余剰分は蓄電池に充電し、夜間や雨天時等は蓄電池の電力を使用できるようにしています。
- 休日には、市内の商業施設やホテルへ電力を供給することで、市内の再エネ電気比率向上に貢献してまいります。



※写真はイメージです

ステークホルダーエンゲージメント（イニシアティブへの賛同）

各種イニシアティブへの賛同

- 環境先進企業として、各イニシアティブと協働することが重要であると考えています。
- 以下の団体へ賛同・参加し、情報収集や同業他社との連携などを実施しています。

- SBTネットゼロ認定取得の他、2050年までにカーボンニュートラルを目指す国際キャンペーンの「Business Ambition for 1.5°C」および「Race to Zero★」に参加しています。



- TCFDに賛同を表明するとともに、国内の賛同企業による組織「TCFDコンソーシアム」の会員として活動しています。



RE100



国連グローバル・コンパクト★



JCI★



PRI★

★：「用語と解説」参照 

技能・人財開発

- 2050年ネットゼロエミッションを達成するためには、グループ全社員一丸となって気候変動に対して取り組む必要があると考えています。
- そのため、グループ社員の環境意識やサステナビリティ意識を高めるためのプログラムの提供とトレーニングを実施しています。

プログラム提供とトレーニング

- 2022年度に、グループ社員を対象に、サステナブルな取り組みに挑戦する実践者を表彰する「サステナブル・アクション・アワード」を創設しました。年々応募総数が増加し、2024年度は、192案件の応募があり、そのうち30案件が表彰されました。



- また、2024年11月に、グループ社員のサステナビリティ意識浸透を企図し、1か月を通じて体感型イベント開催する「サステナ月間」を開催しました。
- 当社グループでは、グループ社員のサステナビリティ（環境テーマを含む）に対する意識を高めるためにプログラムを提供し、トレーニングに取り組んでいます。
 - 半年に1回グループ社員を対象にe-ラーニングを実施し、サステナビリティに関するテーマを取り上げています。また、当社グループのWEB社内報「TFHD GROUP MAGAZINE（T-MAG）」ではサステナビリティに関する記事を多数掲載しています。
 - 2024年2月に、グループ社員を対象に、森林保全を通じたサーキュラーエコノミーを題材に、対話型e-ラーニングを実施しました。

気候・自然関連の取り組み

気候関連の取り組み事例

再エネ電力100%導入の分譲マンション

ブランドタワー谷町四丁目では、全住戸と共用部に実質再エネ100%導入し、入居者とともに脱炭素を進める環境先進マンションを実現しました。



ZEH認証 ブランド千代田富士見

ZEH oriented 認証取得。室内環境の質を維持しながら、共用部を含むマンション全体で一次エネルギー消費量を20%以上削減を目指します。



物流施設 LOGI'QでのオンサイトPPA活用

「LOGI'Q」に入居するテナント企業とその荷主企業等向けに、再エネ100%電力「ReENEグリーンエネルギー」を活用した環境負荷軽減サービスを提供します。

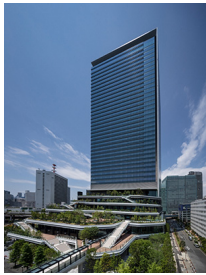
オンサイトの再生可能エネルギーの活用

様々な事業で太陽光や風力などの再生可能エネルギーを利用しています。リゾート施設の「パラオ パシフィック リゾート」や「東急ハーヴェストクラブ熱海伊豆山VIALA」では、太陽光発電システムを導入しています。

また、商業施設の「東急プラザ表参道」では、屋上に風力発電装置を2基設置し、自然エネルギーを取り入れています。

環境認証取得の一例（DBJ Green Building 認証物件）

5 Stars



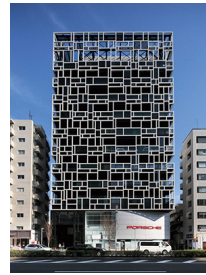
東京ポートシティ竹芝



渋谷ソラスタ



日比谷パークフロント



新青山東急ビル



神保町北東急ビル



新目黒東急ビル

4 Stars

環境認証取得の一例（CASBEE認証）

2019年に、本社オフィスとなる「渋谷ソラスタ」において、CASBEEの新認証である「CASBEE-ウェルネスオフィスの最高位となる「Sランク」を取得しました。



ZEB認証物件の一例

東急コミュニティー技術研修センター NOTIA（2019年竣工）

都内事務所ビルではじめて、Nearly ZEB 認証を取得。2020年度には基準を上回る一次エネルギー消費量約87%削減を達成しました。



COCONO SUSUKINO（2023年竣工）

商業・ホテル系複合用途の建築物全体での取得として全国最大規模となる「ZEB Ready」認証取得。



集合住宅向けBEV・PHEV充電サービスの共同実証

(株) 東急コミュニティーは、2025年1月より、首都圏で管理運営業務を担うマンションで、株式会社デンソーが開発中のBEV・PHEV向け充電システムを活用した集合住宅向け充電サービスの共同実証を開始しています。

再生可能エネルギー100%のデータセンター

北海道石狩市で、2024年9月、再生可能エネルギー100%で運営する「石狩再エネデータセンター第一号」に着工しました。東急不動産（株）が出資する石狩地域エネルギー合同会社および、100%子会社である（株）リエネが連携し、オンサイトPPAの方式で再エネ電力を直接供給します。

物理的リスクへの対応

- 東急住宅リース（株）は、大規模災害の危機が発生した状況における事業継続などの取り組みが評価され、（一社）レジリエンスジャパン推進協議会における国土強靱化認証団体認証「レジリエンス認証」を取得しています。
- 東急不動産（株）は、保有する「渋谷南東急ビル」について、（一社）日本不動産研究所における自然災害に対する不動産のレジリエンスを定量化・可視化する認証制度である「ResREAL（水害版）」の認証を取得しました。（認証グレード：GOLD）
- 東急不動産（株）は、建物の立地選定及び、テナント・居住者との連携によるBCP強化を実施しています。



自然関連リスク・機会、依存・インパクトに関する取り組み

当社グループにおけるこれまでの、リスク・機会・インパクトに関する具体的な取り組みをご紹介します。主な取り組みとして、以下を取り上げました。

都市開発事業：まちづくり、緑化技術、植栽管理

ホテル・レジャー事業・海外事業 森林経営、海洋保全、蓼科における自然との共生、海洋保全

その他：外来生物対策、汚染低減、廃棄物削減、資源循環、水利用削減、建物の長寿命化

都市開発事業における取り組み ～まちづくり～

広域渋谷圏のまちづくり

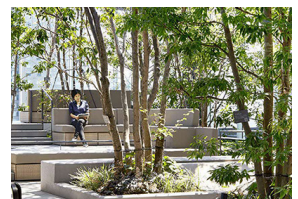
渋谷駅を中心とした「広域渋谷圏」では、「広域渋谷圏構想（Greater SHIBUYA 1.0）」をさらに進化・深化させ、新たなまちづくり戦略「Greater SHIBUYA2.0」を策定し、職・住・遊の3要素を融合させるとともに、その基盤として「デジタル」「サステナブル」の取り組みを推進しています。「サステナブル」に関しては、緑豊かな環境整備や脱炭素の推進、レジリエンスの強化など、誰もが安全・安心で快適に過ごすことができ、最先端の環境対策が施されている持続的に成長するまちづくりを行っています。

GREEN WORK STYLE

オフィスビルにおいて、健康と安全、環境とサステナビリティを意識しながら、多様なグリーンの方で、“ワークプレイス”と“オフィスソリューション”の両面から、企業価値の向上とワーカーのウェルビーイングの実現をめざす「GREEN WORK STYLE」を展開しています。緑にふれあう働き方を実現することで、日々のストレスを軽減し、一人ひとりの生産性を最大限に引き出すとともに、円滑なコミュニティ形成に貢献します。

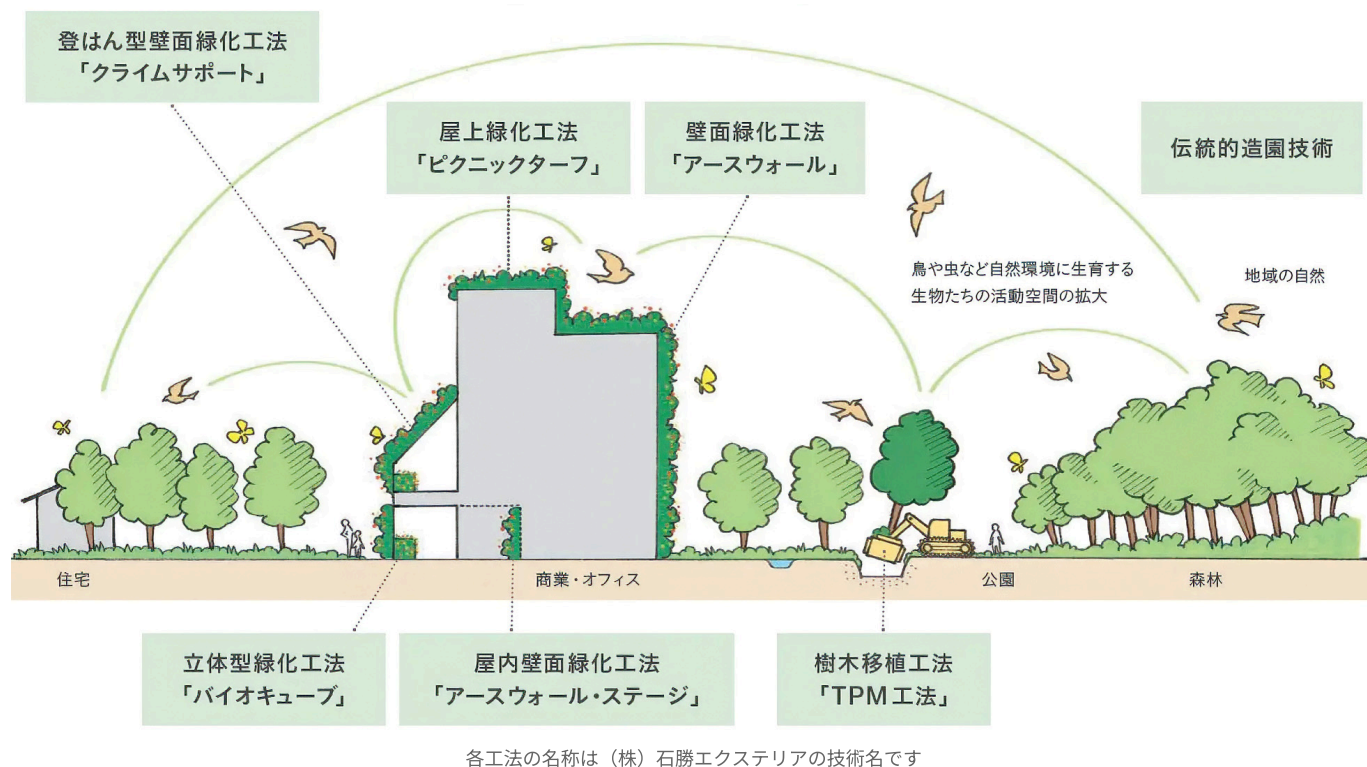
渋谷ソラスト

オフィスフロアのすべての階にテナント用のグリーンテラスを設置。オフィス環境に不足する緑や新鮮な空気を身近に感じていただくことで、ワーカーのみなさまのストレス軽減と生産性向上に寄与します。また、「爽やかな空の下で働く場所」として、最上階には屋上空間を活用したスカイテラスとラウンジ（右写真）を設けています。



屋上 スカイテラス





生物モニタリング

商業施設「東急プラザ表参道『オモカド』」の屋上テラス「おもはらの森」では、緑地の生態系の推移を把握するために、自然環境保全の専門家である(株)地域環境計画の協力のもと、1年を通じて定期的に生き物調査を実施しています。(前述)



生き物調査の様子

生物多様性認証制度への参加

特に周辺に自然環境が多く敷地内にも多くの緑地確保が可能な物件においては、生物多様性の確保を後押しするためにもABINCなどの認証を取得することを奨励しています。



渋谷ソラスタ（ABINC認証）

東京ポートシティ竹芝での自然と共生するまちづくり

国家戦略特区である東京都港区竹芝エリアでは、産学連携やテクノロジーを活用したまちづくりを行い、環境（サステナビリティ）など、エリア全体の魅力・活力を高める長期持続的な取り組みを進めています。

プロジェクトの中核「オフィスタワー」は地上40階、地下2階、総延床面積約18万㎡からなる大型複合施設です。高層階はオフィスエリア、低層階は商業エリアとなり、6階のオフィスロビーは、地域と調和する水と緑を取り入れた空間を演出しています。

2～6階南東側には階段状に広い「スキップテラス」が設けられ、「空・蜂・水田・菜園・香・水・島・雨」の8つの景からなる、里山的景観の「竹芝新八景」を配置しています。浜離宮恩賜庭園、旧芝離宮恩賜庭園と周辺の豊かな緑と連動した生態系ネットワークを形成することで、地域の生物多様性に貢献することを目指しています。

広さ145平方メートルの水田が設けられた「水田の景」や野菜や果物を栽培する「菜園の景」では、近隣の保育園児や入居しているテナント関係者、住居棟の住民たちが参加する田植えや収穫のイベントを通じてステークホルダーへの環境教育につなげています。

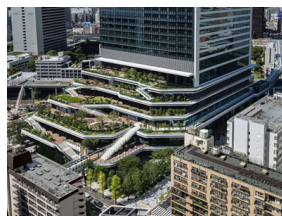
また、ミツバチの巣箱を置いた「蜂の景」や、5、8、10、12階の人の視線が届きにくい壁面に設置された巣箱である「空の景」は、ミツバチやハヤブサやチョウゲンボウなど猛禽類の生息地を提供することで、都心の生物多様性に貢献しています。



東京ポートシティ竹芝
オフィスタワー



オフィスロビー



竹芝八景（スキップテラス）



住民参加による田植え
（水田の景）

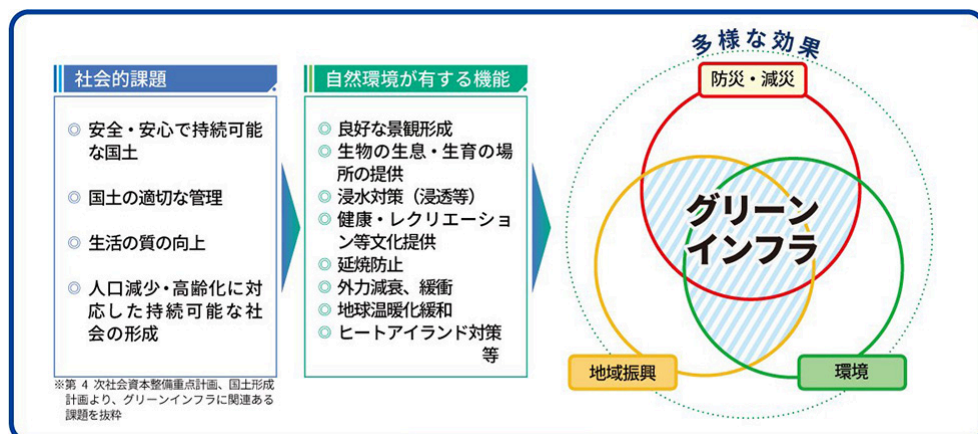
都市開発事業における取り組み ～緑化技術・植栽管理・グリーンインフラ～

グリーンインフラに基づく多様な技術による緑化、植栽管理

当社グループの造園建設を中心とする環境緑化事業を担う（株）石勝エクステリアではグリーンインフラ^(注)という考え方に基づき、屋上緑化、壁面緑化などの都市緑化技術をはじめ様々な技術を駆使し、防災・減災や自然・生物多様性の保護・保全、持続可能な街づくり、様々な緑地の管理受託に取り組んできました。

(注)グリーンインフラとは

グリーンインフラとは、自然環境が有する、地球温暖化の緩和や生物の生育場所の提供、景観形成や文化的サービスの提供などの機能がもたらす、防災・減災や環境保全といった多様な効果を、様々な社会課題解決に活用しようとする考え方です。国土交通省のまちづくりGX戦略の中でも、グリーンインフラとして多様な機能を有する都市緑地の質・量の確保を官民で連携して一層推進することが挙げられるなど、その重要性や注目度がますます高まっています。



石勝エクステリアの技術について

造園・緑化事業で推進してきた環境緑化技術・ノウハウを、グリーンインフラの考え方のもとに再構成し、お客様をはじめ様々なステークホルダーの皆さまへ展開できるグリーンインフラメニューを策定し、グリーンインフラ実現の取組みを促進するシステム「Greentect」（グリーンテクトとして、あらゆる事業に活用していきます。システムにより、可視化したメニューは、造園・緑化関連分野における広範の技術・ノウハウを一覧表にし、8つの大項目で区分しています。案件ごとに、営業段階でメニューを活用し、採用技術項目を定め、設計・施工・管理・運営の実施に組み込むシステムです。

例：樹木移植工法（TPM工法）

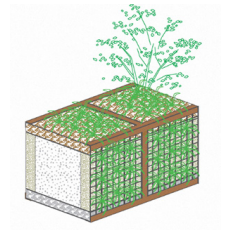
TPMはTrans Planting Machineの略で、世界に2台しかない石勝エクステリア独自の専用機械を使用することにより、従来は難しいとされてきた大径木の移植を可能にした技術です。地域の資産である大樹を守りながら、緑化プランの自由度を高めます。



TPM機械による移植作業

例：立体型緑化工法（バイオキューブ）

立体形状の複数面に植栽を施します。箱型なので取り扱いが簡易で、省スペースかつ多面的な緑化を実現します。



バイオキューブ

グリーンインフラメニュー

1 計画地保全 大切な資源の保全 開発地の良好なみどりや環境を保全し計画に取り込みます	・場内移植(樹木) ・移設場内植栽基盤活用 ・既存物(修景)活用 他	2 防災・減災 暮らしを守る 気温の上昇や水害の低減、防災対策や災害時対策を提案します	・透水舗装 ・レインガーデン(溜池・流れ) ・防災かまど 他
3 植物・動物 生活環境を快適・豊かにする 事業地空間に生物多様性に貢献するみどりと環境を提案します	・ビオトープ ・在来種活用(代償植生) ・屋上緑化 他	4 土留め等工作物 動物の住みかとなる多様な形状のすき間を提案します	・自然素材土留め 他
5 環境配慮資材 環境保全、CO ₂ 排出抑制 環境に配慮した資材(製品)の活用を提案します	・再生材 ・低炭素素材 他	6 ウェルネス 健康維持増進の提案 健康に寄与する自然環境に触れ合う快適な空間の施設提案をします	・室内緑化 ・農園、ハーブ園 ・パーゴラ、オーニング 他
7 管理・運営 みどり空間を心地良い空間にする維持育成管理と運用計画を提案します	・生物多様性向上計画 ・樹木診断、土壌診断 ・公園等管理運営 他	8 その他の環境技術 環境にやさしい技術を積極的に採用し提案します	・シートパイプ工法 ・Re パンカー ・サーモグラフィカメラ 他

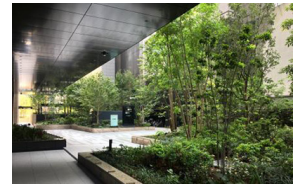
メニュー例



大項目1 計画地保全
場内移植(樹木) TPM工法



大項目2 防災・減災
レインガーデン(溜め池)



大項目3 植物・動物
在来種活用(代償植生)



大項目4 土留め等工作物
自然素材土留め



大項目6 ウェルネス、
パーゴラ、オーニング



大項目7 管理・運営
樹木診断、土壌診断

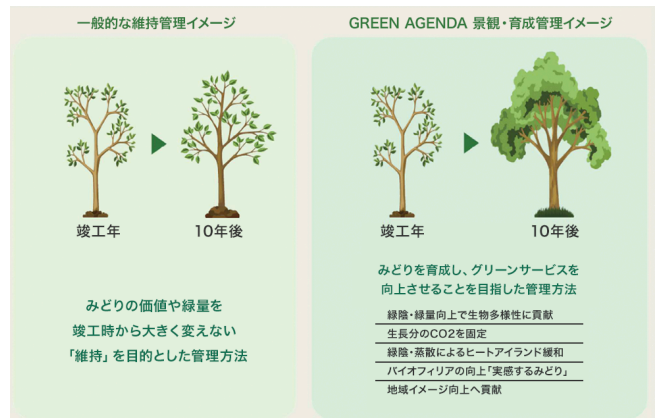
GREEN AGENDA：緑ある景観を計画・育成する植栽管理

石勝エクステリアではマンションにおいて、**生命を育む住環境を実現するみどり**を計画・施工し、未来につないでいくための植栽管理計画書（アジェンダ）を作成、管理計画書に基づいた計画と管理、見える化技術を一体的に行っていく「**GREEN AGENDA**」を推進しています。

環境の時代の要求に合う住まいのみどりを実現する中で、中長期間で植栽を捉え“見える化”しながらお客様のグリーンへの「関心」や「共感」を醸成します。これまでの造園技術を発展させ、都市開発での生物多様性保全と回復に貢献する持続可能なこれからの造園サポートサービスを目指しています。



BRANZ自由が丘 将来的な目標イメージ



ホテル・レジャー事業における取り組み ～方針の策定～

ウェルネス事業における2030年度までに目指す姿

当社グループにおける環境経営を推進するため、ホテルやレジャーを含むウェルネス事業では、3つの環境重点課題を踏まえ、ホテル・リゾート事業およびヘルスケア事業を含むウェルネス事業地における2030年度までの目標数値を策定しています。

「生物多様性」： ウェルネス事業地において、2030年度までに40%の面積の事業地を保全※1

「循環型社会」： ウェルネス事業において、廃棄物を2030年度までに11%削減（2019年度比）※2

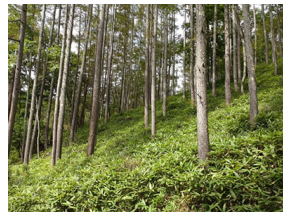
「脱炭素社会」： ウェルネス事業において、CO₂を2030年度までに46.2%削減（2019年度比）※2

※1 保全された面積とは、①OECM認定その他の生物多様性・緑地保全系の環境認証を取得する対象土地の面積、②国立公園・国定公園・自然公園の区域内に該当する面積、③森林法に基づく森林経営計画の作成の対象となる森林面積を指します。

※2 東急不動産ホールディングスグループの目標数値に準じます。



間伐の様子



間伐されたタウン内の森

リゾート施設を「体感型サステナブルリゾート」へ

上記の目指す姿を実現するためには、施設の開発時だけでなく、販売・運営時にわたり、リゾート施設を訪れるお客様やステークホルダーの皆様に、リゾート施設ならではの地域・自然と共生することの重要性を体感いただき、日常における環境意識の向上につながるきっかけを提供することが大切です。



リゾート施設の運営を担う東急リゾート&ステイでは、「もりぐらし®」を掲げ、森のアクティビティやグランピングワーケーションといった、地域の共有財産である森との調和やサステナビリティを包含し、地域住民・従業員が一体となった地域課題解決・自然保護を推進してきました。さらに2024年には、「リゾートの力で、地域に幸せな『めぐり』を」を新たなスローガンとして掲げました。「生物多様性を育む」・「地域の未来を創る」・「地域のエネルギーを活かす」という3つのテーマに基づき、楽しみながら地球や地域に優しく過ごすことのできるサステナブルな空間や体験、活動を作り、施設を訪れるお客様に提供する「体感型サステナブルリゾート」を目指しています。

各リゾート施設のイベント情報や提供価値はWEBサイト「[ENJOY GREEN GUIDE](#)」でも発信しています。

ホテル・レジャー事業における取り組み ～モニタリングとOECM認定～

30 by 30への賛同と自然共生サイト（OECM）

当社グループは、2030年までに陸と海の30%以上を健全な生態系として効果的に保全しようとする国際目標の**30by30**に賛同しています。

「東急リゾートタウン蓼科」では、30by30の達成を目指す取り組みの一環として、2022年度に環境省が認定する「自然共生サイト（民間の取組等によって生物多様性の保全が図られている区域を認定する制度）」の課題調査事業に参加し、**2024年2月にスキー場・ゴルフ場を含めたリゾート施設として初めて「自然共生サイト」の認定を取得しました。**

豊富な生物多様性を守るため、森林管理や**生物モニタリング調査**を行っています。2023年時点で1,699種の動植物が確認され、環境省や長野県のレッドリストに含まれる**希少種**が32種類と多く確認されました。

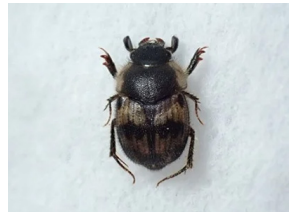
植物種は605種確認され、この中にはジロボウエンゴサク等の10種の希少種が含まれます。鳥類は、ホオアカ等4種の希少種を含む65種、昆虫類・爬虫類・両生類は、アカマダラセンチコガネなど18種の希少種を含む1,018種が確認されています。このような草原性動植物含め、特徴的で多様な生息・生育などが評価されています。



ジロボウエンゴサク
（レッドリスト）



ホオアカ（レッドリスト）



アカマダラセンチコガネ
（レッドリスト）

生物多様性行動計画★（BAP：Biodiversity Action Plan）

当社グループでは事業地域の中で特に保全上重要なエリアについて生物多様性行動計画（BAP）を策定し、生物多様性保全に取り組むこととしています。「東急リゾートタウン蓼科」では、**別荘地およびその周辺の樹林地等において動植物の生息・生育環境に関するモニタリング調査を実施し、希少な動植物種や生息・生育環境に対する脅威があれば対策を検討し、緑地の管理計画に生かしていく予定です。**

★：「用語と解説」参照 

ホテル・レジャー事業における取り組み ～蓼科における自然との共生～

森林経営の取り組み

「東急リゾートタウン蓼科」では2018年から森林経営計画を立て保全間伐を行っています。これにより下草が茂り、樹木の根が強化されるなど森林の育成が促進されるとともに、地盤が強固になることで崖崩れなどの自然災害を防ぐことにもつながります。更に自然・生物多様性の保全やエネルギーの地産地消に貢献する取り組みとして、間伐材をウッドチップに加工し、バイオマスボイラーの燃料として活用する取り組みを行っています。バイオマスボイラーにはCO₂吸収・固定化装置を導入、排煙に含まれるCO₂を原料にしたゴルフティーやボトル&スリーブを製作し、提供しています。

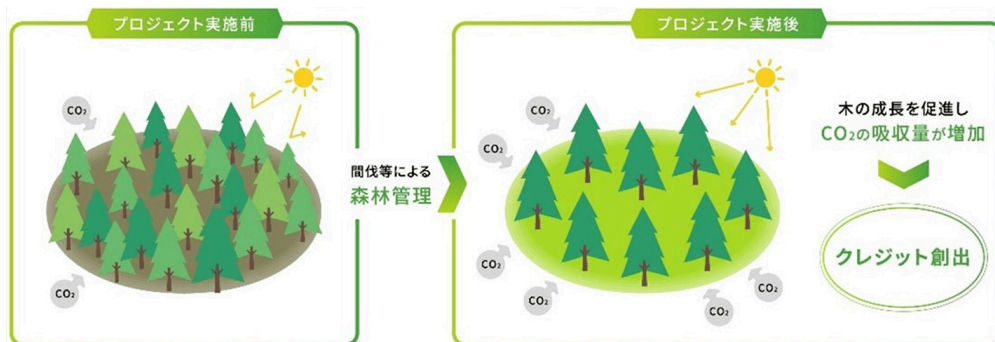
また、適切な間伐は、木の成長を促進しCO₂の吸収量を増加させます。2022年、企業などが削減したCO₂を国がクレジットとして認証する「J-クレジット制度」において、総合デベロッパーとしては初めて、森林経営活動に基づくJ-クレジットの認証を受けました。



バイオマスボイラー



CO₂吸収・固定化装置

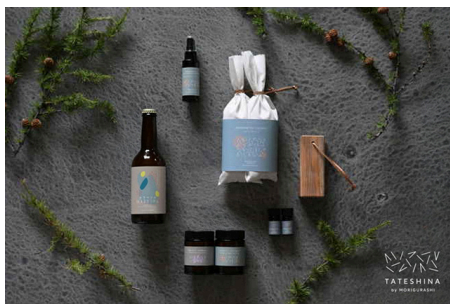


森林経営活動に基づくクレジット創出イメージ

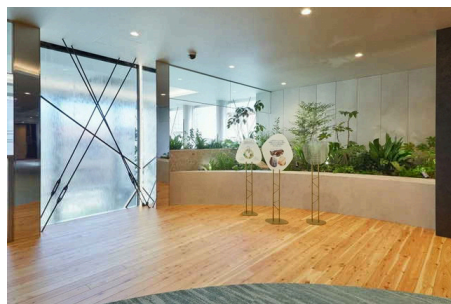
カラマツ間伐材の活用

長野県諏訪市にある障害福祉サービス事業所『NPO法人ふおれすと 森の工房あかね舎』や下諏訪の『荒木縫製有限会社』と協働して製作したシューズの招集・乾燥剤として使える『カラマツのサシェ』や、カラマツの香りを生かした『フォレストキャンドル』や『ウッドディフューザー』、ナチュラルな香りの虫よけ『カラマツのアウトドアスプレー』を「ordinary（日常）」シリーズとして販売しました。また、「special（特別）」として、特別な一品のクラフトビール『カラマツのHAZY IPA』も販売しました。

その他、2023年9月にオープンした、当社グループの新築分譲マンションブランド「BRANZ（ブランズ）」の統合マンションギャラリー「東急不動産 BRANZギャラリー 表参道」においては、「東急リゾートタウン蓼科」における森林保全活動で発生した間伐材をフローリングやデザイン家具といった形で活用しています。



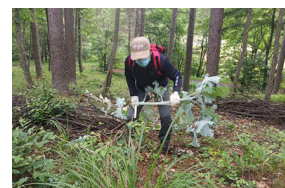
オリジナルアロマ



間伐材を活用したフローリング

クリーンアップ&ウォーキング「もりこみち」

「東急リゾートタウン蓼科」には年間を通じて多くの人々が往来し、自然と外来種の植物が入り込んでいます。2021年度より定期開催している「もりこみち」では、「東急リゾートタウン蓼科」の5つの「小径（こみち）」でウォーキングを楽しみながらごみ拾いをしたり、蓼科の生態系をこわす恐れのある外来種の除草をしたり、枝木や落ち葉の除去などを行っています。



外来種の除草の様子

「ブッシュクラフト」による「もりぐらしイベント」の開催

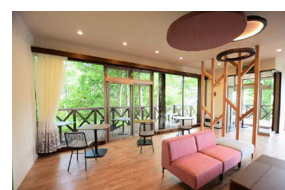
長野県の補助事業「県民協働による里山の整備・利用事業」を活用し、地域の皆様が森や自然環境に理解を深め、美しく健全な森を未来につないでいくことを目的に、本イベントを開催しました。地域の子供たちを対象に「ブッシュクラフトと植樹体験」をテーマに、火おこし体験や植樹を実施したほか、別荘オーナーや地域住民の方を対象に、チェーンソーの正しい扱い方をメインとした「樹木管理講習」、薪づくり体験を実施しました。



薪を運ぶ子供たち

森の中で働く「ワークラボもりぐらし」

別荘オーナーラウンジであった「せせらぎ館」を活用し、茅野市で展開する「ワークラボ」のブランド名を冠したワーキング施設として、リニューアルオープンしました。タウン内は宿泊やアウトドア施設が充実し、宿泊・日帰りのどちらでも、リゾートを楽しみながらワーケーションいただけます。フリースペースの家具は一人一人のお客様がリラックスしながら仕事に取り組めるように、セミプライベート型のおこもりソファや、システムソファを用意したほか、会議室や個室ブースも設け、Web会議の実施など様々な働き方に対応しました。



ワーケーションフリースペース

お客さま参加型の生物調査イベント「たてしなダーウィンツアー」を企画

「東急リゾートタウン蓼科」には、希少種を含めて多くの動植物が生息しています。株式会社バイオームと協働して、同社の開発した、スマホカメラでいきものを撮影するだけで名前を判定できるいきものコレクションアプリ「Biome（バイオーム）」を活用し、生物多様性の取り組みを身近に感じていただけるよう、お客さま参加型の生物調査イベント「たてしなダーウィンツアー」を企画しました。お客様にBiomeを活用いただくことで、豊かな自然をより身近に体感していただくと同時に、集積されたデータはタウン内のモニタリングデータとしても活用可能で、蓼科におけるネイチャー・ポジティブに向けた取り組みの推進に活用される予定です。



生き物を探す参加者

耕作放棄地をワイン香るブドウ畑へ！ブドウ苗木の植樹体験会

長野県茅野市で2023年に開設されたワイナリー「オレイユ・ド・シャ」の畑で、ワイン用ブドウ苗木の植樹体験会を行いました。全国的に増加し、社会問題となっている耕作放棄地をブドウ畑に生まれ変わらせる取り組みで、耕作放棄地の活用により、環境問題や地域の課題に取り組むことが可能となります。およそ3年後の豊かな収穫を思い描きながら約720本のブドウが植えられました。

地区防災計画に基づく訓練の実施

タウン内では、過去に大雨による土砂災害があり、2015年3月には「土砂災害防止法」に基づく「土砂災害警戒区域及び特別警戒区域」の指定が告示されています。こうした中、利用者の安全確保を第一に考え、地区防災計画の周知と班体制での行動確認を目的として、タウンセンターほかホテル、ゴルフ場などタウン内施設が連携して、情報伝達と指示、巡回・報告、避難誘導の訓練を実施しています。



防災訓練の様子

食や森の循環を学び、体感できる「エディブルガーデン」

「東急リゾートタウン蓼科」で、野菜やハーブ、果樹や食用の花などの栽培・収穫を通じ、食や森の循環を学び、体感できる「エディブルガーデン」が2023年8月にグランドオープンしました。

タウンでは、2023年3月に「コンポスト（生ごみ処理機）」を導入し、タウン内にあるホテルのレストランから出る生ごみを良質な堆肥に変えて地元農家へ提供するなど、環境保全と食の循環、地域との連携を実現してきました。

「エディブルガーデン」は“食べられるお庭”をテーマにした体験型スポットで、お客さまが野菜などの栽培や収穫に触れ、採れたてのものを食べることで、自然との共生を楽しみながら食の循環や森の循環を学び体験していただける施設です。



エディブルガーデン

「TENOKA蓼科」による地域と環境の共生

「東急リゾートタウン蓼科」では、2024年7月、“地域連携”と“環境配慮”の価値創出および発信の拠点として**TENOKA蓼科**をオープンしました。1978年に初めて別荘地を分譲して以来、長きにわたって自然との共生を続けてきた当タウンでは、森林の樹木密集を抑制するために木を間引く保全間伐を実施してきました。TENOKA蓼科内の壁面や家具、什器は全てタウン内の間伐材を使用して作られており、これら家具や什器はTENOKA蓼科のコンセプトに共感いただいた地域の製材所や工房協力の下で製作しており、地域連携の在り方を実現しています。

また、TENOKA蓼科に隣接する広場内においては長野県産の木材をふんだんに使用して木材の地産地消を徹底し、また広場の入口ゲートには、木材だけでなく、地域の石材や、工事の際に出たガラス廃材をアップサイクルして作ったガラスブロックを使用し、地域循環の輪を表現しています。オープニングイベントのまちびらきマルシェにより地域コミュニティ創出の拠点としての第一歩を踏み出しました。



TENOKA 蓼科 外観



TENOKA 蓼科 内装

「勝浦市藻場保全対策協議会」の設置

当社グループは、2025年8月、千葉県勝浦市や新勝浦市漁業協同組合、関係機関とともに「勝浦市藻場保全対策協議会」を設置しました。勝浦市は暖流と寒流の潮境に位置し、沿岸でも水深が深く海藻が根付いた岩礁が多いことから、**多種多様な海洋生物**が存在しています。しかし、昨今の気候変動やそれに伴う食植生魚類の増加により、良質な藻場が減少する磯焼けの深刻化が問題となっています。本協議会は、取り組みを通じた**良質な藻場の維持・回復**や、食植生魚類の捕獲、また**ブルーカーボンプレジットの創出**などを目的として取り組みを推進しています。



勝浦市沿岸

「ハイアット リージェンシー 瀬良垣アイランド 沖縄」における産官学連携の取り組み

当社の出資会社が運営するハイアット リージェンシー 瀬良垣アイランドは、沖縄本島中央部の西海岸に位置する恩納村の瀬良垣島周辺の海において、**沖縄科学技術大学院大学（OIST）と共同で「瀬良垣島・クマノミ育成プロジェクト」**を実施しています。同プロジェクトは、温度変化に弱く、世界的に個体数が減少していると言われている**カクレクマノミの孵化・飼育、育成区域への放流**を、2021年から実施しています。また、リゾートの観光資源でもあるサンゴ礁の生態系保全のため、2018年に「サンゴの村」を宣言している恩納村や地元の漁業協同組合と連携しながら、環境に配慮したダイビングのガイドラインであるGreen Finsを導入するなどの活動も実施しています。



カクレクマノミ

インドネシアにおける地域貢献活動

当社グループは、1975年よりインドネシアへ進出し、これまでに戸建住宅開発（約5,000戸）および中高層住宅開発事業（約2,200戸）を推進しており、これらの都市開発事業のほかに、長年に渡り、海洋観光地における**サンゴの保全活動やウミガメの保全活動**、ジャカルタ郊外エリアにおける植樹活動などの地域貢献活動にも取り組んでいます。



自然保護団体協力のもと植樹したサンゴ

その他の取り組み ～外来生物対策、汚染削減～

外来生物の対策

外来生物法（環境省）による「外来生物」とは、もともと日本に生息していなかった種であり、人間の活動により、意図的・非意図的に国内へ入ってきた動植物を指し、地域の生態系に影響被害を及ぼすおそれがあります。当社グループではマニュアルを設定し、侵略性の高い外来種を発見した際の対処を定め、地域の生態系の保全に取り組んでいます。



（外来植物）ヒメジョオン



（外来植物）オオキンケイギク



（外来生物）ヒロヘリアオイラガ

汚染によるネガティブインパクトの削減

当社グループでは、設計会社・施工会社などのステークホルダーと協働して、汚染物質の排出防止やその原因となる材料を使用しないことで、環境に及ぼす影響の低減に取り組んでいます。

その他の取り組み ～資源循環～

資源循環

当社グループでは、事業に使用する資源の有効利用の必要性を認識し、設計会社・施工会社・利用されるお客さまなどのステークホルダーと協働して、適切で有効な資源利用に取り組んでいます。

木材資源利用で循環型サイクルを形成 「みどりをつなぐ」プロジェクト

「みどりをつなぐ」プロジェクトは、当社グループがお客さまなどステークホルダーと一緒に、森林を保全する取り組みです。「百年の森構想」を進めている岡山県西栗倉村の森林保全活動と連携し、マンション購入や管理受託、オフィス、ホテル・レジャー施設の利用、中古住宅の売買仲介、といったさまざまなご利用に応じて森林を保全しています。例えば、住宅1住戸の販売毎に森林保全面積10m²など、当社グループの販売実績に応じて、森林保全資金を提供しています。近年では、西栗倉村の森林管理で生成されるJ-クレジットをあわせて購入する形とし、森林Jクレジットの普及にも貢献しています。これまで2,000ヘクタールを超える森林保全を実現し、2030年度に3,000ヘクタールの森林保全を目標に、毎年のKPIとして進捗管理しています。

保全森林から産出される木材はグループのさまざまな事業で活用し、お客さまへ提供するという循環型サイクルを形成しています。西栗倉村の森林保全活動を通じて発生する間伐材を購入して建築工事に活用する取り組みも積極的に進めており、2022年度においては38m²、2023年度は73m²の間伐材を、現地の当該森林のFSC認証木材の加工・販売を行っているFSC CoC認証業者から直接購入し、住宅や商業施設3棟のリノベーション工事において内装材として利用しました。

木材の地産地消

2022年12月に開業した会員制リゾートホテル東急ハーヴェストクラブVIALA鬼怒川溪翠においては、開発地内で伐採した樹木を共用部の家具などの材料として活用しています。



新青山東急ビル



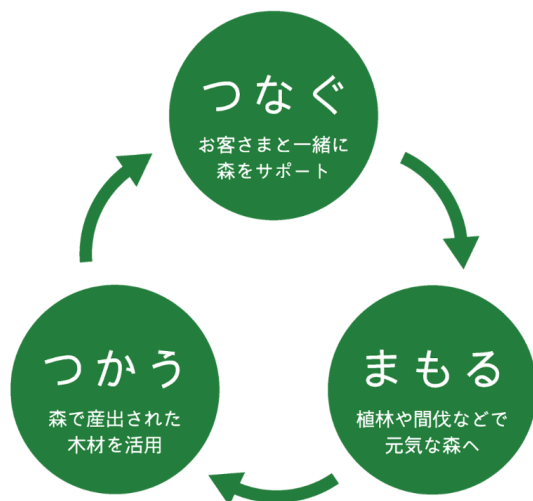
あべのキューズモール



コンフォリア高島平



東急ハーヴェストクラブ
VIALA鬼怒川溪翠



Forestgate Daikanyamaにおけるサーキュラーエコノミーの取り組み

Forestgate Daikanyamaは、賃貸住宅・シェアオフィス・商業施設で構成されるMAIN棟とサステナブルな生活体験を提供するTENOHHA棟の2棟からなる、2023年10月に開業した複合施設です。

TENOHHA棟は、カフェとイベントスペースで構成され、サステナブルな生活体験の提供や、サーキュラーエコノミー活動を行う事業者や行政と連携し、地域と都市をつなぐ活動拠点です。消費者にサステナブルな取り組みへの接点を提供しながら、さまざまなステークホルダーと連携し、サーキュラーエコノミーを実現します。建物は、東急不動産ホールディングスの保全対象森林、岡山県西粟倉村の間伐材を構造材として活用した木造建築となっています。



MAIN棟



TENOHHA棟

循環型建築、リノベーションの推進

東急不動産、東急リバブル、東急Re・デザインは、再生・保全建築、リフォームやリノベーションの推進を通じて、廃棄物の削減、資源循環に貢献しています。



九段会館テラス外観
(保存部分)



バンケットルーム

その他の取り組み ～建物の長寿命化～

大規模改修の長周期化による資源利用の削減

（株）東急コミュニティーは、マンションにおける大規模改修工事の周期を、従来12年と言われていたものが、最大18年に延長できる長期保証商品「CHOICE」を販売しています。

大規模改修工事で用いる仕様・工法等の工夫により、防水、塗装など建物の外装に関わる工事の保証期間を従来に比べ1.5～2倍に延長しています。これにより、築60年のセカンドステージを迎えるまでの大規模改修工事の回数を削減することが可能となりました。**大規模改修工事の回数削減**により、マンションのライフサイクルを通じた利用資源の削減と、トータルのライフサイクルコストの低減に貢献しています。

「EMドック」建物総合診断による建物活用

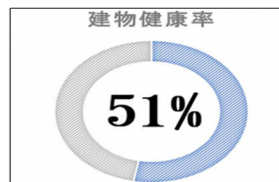
EMドックとは Enchanted in 1 minute（1分で魅了する）をコンセプトに、オフィスビルにおいて通常の建物・設備点検では行われない分析調査を行い、1枚のシートに見やすく、分かりやすく調査結果をまとめ、お客さまにご提示する仕組みです。

EMドックを通じ現状の**省エネ性能を診断**することで、当社独自の分析結果により BELS 認証のレベルを判断し、今後の適切な管理・修繕工事の提案・支援を行うことが出来ます。

また、お客さまが多面的に建物の管理運営上の課題を把握し、それらに関して意識・関心を持っていたくことにより、ビルの安全性や建物資産価値の向上が実現できる施策提案を目的としています。EMドックを通じ、**建て替えをせずとも建物資産の環境価値を高め、ZEB・BELS認証取得へ適切な提案・支援を行うことが可能となります。**



EMドック全体



EMドック建物健康率

参考資料・用語と解説

Appendix：TNFDフレームワークの構成

TNFDフレームワークは、4つの柱で構成された14項目の開示提言と、4つの柱に横断的に適用される基本的な考え方である6つの「一般要件」で構成されており、これら項目に関する開示が推奨されています。

開示フレームワークの概要

一般要件			
① マテリアリティの適用 ② 開示のスコープ ③ 自然関連課題の地域性 ④ その他のサステナビリティ課題との統合 ⑤ 考慮した時間軸 ⑥ 先住民、地域コミュニティ、影響を受けるステークホルダーとのエンゲージメント			
ガバナンス	戦略	リスクとインパクト管理	測定指標とターゲット
自然関連の依存・インパクト、リスク・機会に関するガバナンスを開示する。	自然関連の依存・インパクト、リスク、機会が、ビジネスモデル、戦略、財務計画に与える影響を、その情報が重要である場合に開示する。	自然関連の依存、インパクト、リスク、機会を特定・評価・優先順位付け・モニタリングするために使用しているプロセスを開示する。	重要な自然関連の依存、インパクト、リスク、機会を評価・管理するために使用される測定指標とターゲットを開示する。
A) 自然関連の依存・インパクト、リスク・機会に関する取締役会の監督	A) 特定した自然関連の依存・インパクト、リスク・機会	A) 直接操業／上下流のバリューチェーンにおける依存・インパクト、リスク・機会を特定・評価・優先順位付けするためのプロセス	A) 重大な自然関連リスク・機会を評価・管理するために使用する測定指標
B) 自然関連の依存・インパクト、リスク・機会の評価と管理における経営者の役割	B) 依存・インパクト、リスク・機会が戦略や財務計画に与える影響	B) 依存・インパクト、リスク・機会を管理するためのプロセス	B) 依存・インパクトを評価し管理するために使用する測定指標
C) 自然関連の依存・インパクト、リスク・機会の評価・対応におけるステークホルダーとのエンゲージメント	C) シナリオを踏まえたリスク・機会に対する戦略のレジリエンス	C) 自然関連リスクの特定・評価・管理プロセスの全社的リスク管理への統合	C) 自然関連の依存・インパクト、リスク・機会を管理するために使用するターゲットとそれに応じたパフォーマンス
	D) 優先地域の基準を満たす資産や活動の場所		

Appendix：TNFDフレームワークとLEAPアプローチ

TNFDでは、企業が自然関連の依存・インパクトやリスク・機会を把握するための任意アプローチである「LEAP」が提示されています。下表は、TNFDで示されている、LEAPの各フェーズが、前頁に示した14項目の開示提言のいずれに対応しているかを整理したものです。本レポートでは、LEAPアプローチを参考に検討した結果を、「一般要件」および「TNFD開示提言」に沿って開示しています。

LEAPアプローチの概要と開示提言への対応関係

Locate 自然との接点の発見	Evaluate 依存/インパクトの診断	Assess 重要なリスク/機会の評価	Prepare 対応/報告のための準備
L1: ビジネスモデル/バリューチェーンの範囲 L2: 異存・インパクトのスクリーニング L3: 自然との接点 L4: 影響を受けやすい地域との接点	E1: 生態系サービス/インパクトドライバーの特定 E2: 依存・インパクトの特定 E3: 依存・インパクトの測定 E4: インパクトの重要性評価	A1: リスク・機会の特定 A2: 既存のリスク緩和、リスク・機会管理の調整 A3: リスク・機会の測定、優先順位付け A4: リスク・機会の重要性評価	P1: 戦略・資源配分の計画 P2: 目標設定・パフォーマンス管理 P3: 報告 P4: 公表
- バリューチェーン全体のどの分野で自然への依存やインパクトが重要かをスクリーニング - 自社拠点や、バリューチェーンで依存・インパクトが重要な分野の活動場所、関わっている生態系の把握 - どこが生態学的に影響を受けやすい地域かを評価	- バリューチェーンを通じて、場所ごとに、どのような生態系サービスに依存しているか、どのようなインパクトを与えているのかを特定 - 重要な依存・インパクトの程度を、様々な指標を使って評価	- 依存・インパクトの内容を踏まえ、自然関連リスク・機会を特定し重要性を評価 - 特に優先度の高いリスク・機会を特定 - リスクや機会の管理プロセスを検討	- 評価した内容を踏まえ、どのような対応戦略を取るのかを検討 - 目標設定の方法を検討 - 情報開示の内容を検討
上記LEAPアプローチは、以下の開示提言に対応			
戦略 D)	- 戦略 A) D) - リスク・インパクト管理 A) B) - 測定指標とターゲット B)	- 戦略 A) C) D) - リスク・インパクト管理 A) B) C) - 測定指標とターゲット A) B)	- ガバナンス A) B) C) - 戦略 B) C) - 測定指標とターゲット C)

自然の観点での優先地域評価に用いた指標

Biodiversity Intactness Index	最低限の攪乱しか受けていない場合と比べて、どの程度の種が残っているか、%で示した指標（所謂「手つかずの自然」が100%で、当該地の生態系に手を加えた結果、どれほど生物種が残っているかを表す。） （出典：Newbold et al.（2016）”Global map of the Biodiversity Intactness Index, from Newbold et al（2016）”）
生物多様性重要地域（KBA）	国際基準により選定された、生物多様性保全の鍵となる重要な地域。
STAR指標	そこでの種の脅威軽減活動が世界全体の絶滅リスク軽減に寄与する可能性を定量化した指標。
保全優先度	生物種の分布情報を踏まえ、生物種の絶滅を防ぎ生物多様性を保全する上での優先度を表した指標。 （出典：（株）シンク・ネイチャー 日本の生物多様性地図化プロジェクト）
ベースライン水ストレス	流域の水供給量に対する水消費量の割合に基づき、流域における水のひっ迫度を表した指標。 （出典：WRI Aqueduct（2023年6月参照））

用語

TCFD	Task force on Climate-related Financial Disclosures「気候関連財務情報開示タスクフォース」：2015年、G20の要請を受けた金融安定理事会（FSB）が、マイケル・ブルームバーグ氏を委員長として設置。2017年に最終報告書を公表、2021年に改訂。気候変動への取り組みを企業や機関がどのように行なっているかを、下記項目について積極的に開示することを推奨している。 開示推奨項目：ガバナンス、戦略、リスク管理、指標と目標
TNFD	Taskforce on Nature-related Financial Disclosuresの略。国連開発計画、世界自然保護基金、国連環境開発金融イニシアティブ、グローバルキャノピーの4つの機関によって、2021年に発足した自然関連財務情報開示タスクフォース。自然関連の依存・インパクト、リスクと機会を適切に評価し、開示することを要請。
SBT1.5°C目標	Science Based Targets：パリ協定（世界の気温上昇を産業革命前より2°Cを十分に下回る水準(Well Below 2°C)に抑え、また1.5°Cに抑えることを目指すもの）が求める水準と整合した、5年～10年先を目標年として企業が設定する、温室効果ガス排出削減目標。
RE100	Renewable Energy 100%：事業活動で消費する電力を100%再生可能エネルギーで調達することを目標とする、世界の企業が参加する国際的な協働イニシアティブ。
ICP（社内炭素税）	Internal Carbon Pricing：企業が独自に炭素価格を設定し、炭素税の事業影響を可視化したり、組織の戦略や意思決定などに活用する手法。CO ₂ 排出に価格をつけ、排出者の行動を変革させる“カーボンプライシング”の方法のひとつ。
国連グローバルコンパクト	United Nations Global Compact（UNGC）：1999年の世界経済フォーラムにおいて、国連が企業に対し、人権・労働権・環境・腐敗防止に関する10原則を順守し実践することを提唱したイニシアティブ。
IEA	第1次石油危機後の1974年に石油消費国のエネルギー事情を改善することを主な目的とし、経済協力開発機構（OECD）枠内の国際機関として設立。
ZEB/ZEH	net Zero Energy Building / net Zero Energy House：年間の一次エネルギー消費量がネットゼロまたはマイナスとなる建築物。従来の建築物と比較し、省エネ量と創エネ量を合算して削減量を見る。

LEAP	Locate, Evaluate, Assess, Prepareの略。TNFDが提唱する、企業や金融機関が自社の自然関連のリスクと機会の評価をサポートするためのアプローチ手法。Locate（自然との接点の発見）、Evaluate（依存関係／影響の診断）、Assess（重要なリスク／機会の評価）、Prepare（対応／報告のための準備）の4つのステップから構成される。
BCP	事業継続計画（Business Continuity Plan）の略。企業が自然災害などの緊急事態に遭遇した場合に、資産の損害を最小限にとどめつつ、中核となる事業の継続・早期復旧を可能とするため、平常時に行うべき活動や緊急時における事業継続のための方法・手段などを取り決めておく計画。
LCP	生活継続計画（Life Continuity Plan）の略。自然災害などの緊急事態の際に、資産の損害をとどめつつ、居住や生活を継続するための計画。
ENCORE	UNEP-NCFA(自然資本金融アライアンス)が開発した金融機関向けツールで、業種別の自然への依存・インパクトの重要性の把握や、生態系サービスの分布などを分析することが可能。
文化的サービス	人間が自然にふれることで得られる、審美的、精神的、心理的な面などで影響を受ける文化的なサービス。
十全性	生態系の構成、構造、機能が自然の変動範囲内にある度合いとされている。 （所謂「手つかずの自然」に対して当該地の生態系に手を加えた結果、どれほど生物種が残っているかを表す。）
間伐	育てようとする樹木どうしの競争を軽減するため、樹木の混雑度に応じて一部の樹木を伐採すること。
皆伐	森林を構成する林木の一定のまとまりを一度に伐採する方法。
森林経営計画	森林所有者や森林の経営の委託を受けた主体が、自らが経営する森林を対象に森林の施業・保護について作成する計画。
エコロジカルネットワーク	対象となる地域において優れた自然条件を有する場所を、生物多様性の拠点（コアエリア）として位置付けつつ、野生動物の移動・分散を可能とするため、コアエリア間を生態的回廊（コリドー）で相互に連結させる考え方。
IPCC	1988年に人為起源による気候変化、影響、適応及び緩和方策に関し、科学的、技術的、社会経済学的な見地から包括的な評価を行うことを目的として、国連環境計画（UNEP）と世界気象機関（WMO）により設立された組織。
SBTs for Nature	Science Based Targets for Natureの略。企業の自然資本関連の目標設定に関し、利用可能な最善の科学に基づき、測定可能、実行可能で、期限付きの目標設定を求めるイニシアティブ。
調整・維持サービス	気候調整や局所災害の緩和、土壌侵食の抑制、有害生物や病気を生態系内で抑制する効果など、生物多様性により環境を制御・維持するサービス。
Scope1・2・3	国際的な温室効果ガス排出量の算定・報告の基準である「温室効果ガス（GHG）プロトコル」の中で設けられている排出量の区分。排出主体によって、「Scope 1（直接排出量）」「Scope 2（間接排出量）」「Scope 3（その他の排出量）」の3つに区分し、これら3つの合計を「サプライチェーン全体の排出量」とする。
Race To Zero	世界中の企業や自治体、投資家、大学などの非政府アクターに、2030年までに温室効果ガス排出量実質を半減するため、その達成に向けた行動をすぐに起こすことを呼びかける国際キャンペーン。
GXリーグ	(GX：Green Transformation)持続可能な成長実現を目指す企業が、同様の取り組みを行う企業群や官公庁、大学と一体となり、経済社会システムの変革や新たな市場を作るための実践を行う場。
マイクログリッド	小規模電力網。エネルギー供給源と消費施設を一定の範囲でまとめて、エネルギーを地産地消する仕組み。 エネルギーの供給には、太陽光や風力といった再生可能エネルギーなどの「分散型電源」が利用される。
FIT	Feed In Tariff（固定価格買取制度）：太陽光発電のような再エネで発電した電気を、国が決めた価格で買い取るよう、電力会社に義務づけた制度。

FOURE	Reciprocal and Regional Revitalization with Renewable energy：再エネを通じた互恵的な地方活性化を普及する協会。 主要省庁の政策動向を踏まえつつ、再エネと地域がともに発展していくことを目指し、東急不動産（株）、大阪ガス、Loop、東京ガス、リニューアブル・ジャパンで再エネを通じた互恵的な地方活性化を共同で検討することで合意した。
PPA	Power Purchase Agreement(電力販売契約)：施設所有者が提供する敷地や屋根などのスペースに再エネ発電設備の所有、管理を行う会社（PPA事業者）が設置した再エネ発電システムで発電された電力をその施設の電力使用者へ有償提供する仕組み。 ● オンサイトPPA：PPA事業者が需要家の敷地内に発電設備を設置して、電気を提供する仕組み ● ・オフサイトPPA：PPA事業者が一般送電網を介して、特定の一般需要家に電気を提供する仕組み
JCI	Japan Climate Initiative「気候変動イニシアティブ」：2018年に、気候変動対策に積極的に取り組む企業や自治体、NGOなどの情報発信や意見交換を強化するため、ゆるやかなネットワークとして、105団体の参加で設立された。
PRI	Principles for Responsible Investment「責任投資原則」：2006年に国連の提唱により、国連環境計画と金融イニシアティブ、及び国連グローバル・コンパクトとのパートナーシップが打ち出した投資に対する原則。投資家に対して、企業の分析や評価を行う上で長期的な視点を持ち、ESG情報を考慮した投資行動をとることを求める。
生物多様性行動計画（BAP）	Biodiversity Action Planの略。生物多様性保全のための国家または企業等団体における行動計画。国家の場合、生物多様性条約（CBD）締結国は、第6条によりBAPの策定が求められている。

参考文献

- (1) 世界経済フォーラム（2025）“グローバルリスク報告書2025”
- (2) （株）東急不動産R&Dセンター、（株）石勝エクステリア、東京都市大学環境学部（横田・北村・吉崎・飯島）（2016）「広域渋谷圏における生態系ネットワーク形成のための基礎調査」
- (3) （株）東急不動産R&Dセンター、（株）石勝エクステリア、東京都市大学環境学部（横田・北村・吉崎・飯島）（2019）「広域渋谷圏における生態系ネットワーク形成のための建物緑化の手引き」
- (4) （株）石勝エクステリア（2020）「2019年度 東急プラザ表参道原宿「おもはらの森」生きもの調査のご報告」
- (5) （株）地域環境計画（2023）「広域渋谷圏における生物多様性に資する生態系ネットワーク調査」
- (6) 芹ヶ沢誌編集委員会（1990）「芹ヶ沢誌」
- (7) 茅野市（1988）「茅野市史 下巻 近現代 民俗」
- (8) （株）地域環境計画（2024）「東急リゾートタウン蓼科 自然共生サイト認定申請および自然資源の保全・活用に向けた自然環境基礎調査報告書」
- (9) PICRC（Palau International Coral Reef Center）（2025）「アラカベサン海洋保護区における第4次評価」

画像出典

*1 © Google Earth / Airbus / CNES Airbus / Maxar Technologies

*2 © Devonpike / Palau Fantail Rhipidura lepidura photographed in Koror Palau in 2013 by Devon Pike / Wikimedia Commons / CC BY-SA 3.0

*3 © thibaudaronson / Palau Flycatcher – 2 / Wikimedia Commons / CC BY-SA 4.0

*4 © JJ Harrison / Todiramphus chloris 2 - Laem Phak Bia / Wikimedia Commons / CC BY-SA 3.0

*5 © Devonpike / Palau Fruit Dove Ptilinopus pelewensis photographed on Babeldaob Palau in 2013 by Devon Pike (cropped) / Wikimedia Commons / CC BY-SA 3.0

*6 © Devonpike / Palau Frog Platymantis pelewensis photographed in Koror Palau in May 2013 / Wikimedia Commons / CC BY 4.0など一部除く

*7 © Diego Delso / Hawksbill sea turtle (Eretmochelys imbricata), Ras Muhammad National Park, Egypt / Wikimedia Commons, CC BY-SA 4.0

*8 © Makoto Uesugi

*9 © Derek Keats / The green seaweed, Caulerpa serrulata, at Ponta do Ouro, Mozambique / Wikimedia Commons / CC BY-SA 2.0

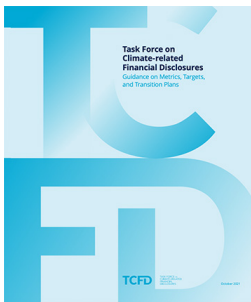
*10 © JJ Harrison / Dugong dugon (cropped) / Wikimedia Commons / CC BY-SA 3.0

*11 © Darren Obbard / Carcharhinus melanopterus 261420865 / Wikimedia Commons / CC BY-SA 4.0

*12 © Charles J. Sharp / Giant_clam_(Tridacna_gigas)_Michaelmas_Cay / Wikimedia Commons, CC BY-SA 4.0

本レポートの「脱炭素社会に向けた移行計画」等は以下を参照して作成しています。

- Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD)
 - “Recommendations of the Task Force on Climate-related Financial Disclosures”
 - “Guidance on Metrics, Targets, and Transition Plans”
- CDP
 - “Climate Transition Plan: Discussion Paper”
- Transition Plan Taskforce (TPT)
 - “The Transition Plan Taskforce Disclosure Framework Consultation”
- United Nations’ High-Level Expert Group on the Net Zero Emissions Commitments of Non-State Entities (UN HLEG)
 - “Integrity Matters: Net Zero commitments by Businesses, Financial Institutions, Cities and Regions”
- Task Force on Nature-related Financial Disclosures (TNFD)
 - “Recommendations of the Taskforce on Nature-related Financial Disclosures”



将来見通し等に関する注意事項

本資料に記載されている業績見通しなどの将来に関する記述等は、2025年12月現在、当社が入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基いており、当社としてのその実現を約束する趣旨のものではありません。実際の業績などは、さまざまな要因により大きく異なる可能性があります。

TCFD DISCLOSURE

TCFD提言に基づく開示

＜ 環境

気候変動

TCFD・TNFD提言等に基づく統合開示

TCFD提言に基づく開示

脱炭素社会への移行計画

生物多様性

TNFD提言に基づく開示

汚染と資源

水使用

サプライチェーン（環境）

東急不動産ホールディングスグループでは、環境への取り組みを真の企業価値とするため、長期ビジョン「GROUP VISION 2030」において「環境経営」を全社方針に掲げています。環境ビジョンにおける課題の一つ「気候変動」への取り組みを通じて脱炭素社会の実現と環境に寄与するライフスタイル創造に取り組めます。

気候変動は、当社グループの事業活動にとってリスクであると同時に、新たな事業機会であると考えています。また、気候関連財務情報開示の重要性を鑑み、当社は2019年3月にTCFD提言に賛同し、TCFDの取り組みについて議論する国内組織である「TCFDコンソーシアム」にも参加しています。

TCFDの提言を活用し、「ガバナンス」「戦略」「リスク管理」「指標と目標」の枠組みで各施策を推進しています。気候変動に関連する規制リスク、風評リスク、市場リスク等のリスク管理については、CO₂削減量等を目標として設定し、その進捗を確認していきます。



ガバナンス



気候関連リスク・機会に関する当社のガバナンス

戦略



当社の事業・戦略・財務計画に対する気候関連リスク・機会の実際および潜在的影響

リスク管理



当社が気候関連リスクを識別・評価・管理するために用いるプロセス

指標と目標



当社が気候関連リスクを評価・管理するために用いる指標と目標



TCFD DISCLOSURE

TCFD提言に基づく開示

＜ 環境

気候変動

TCFD・TNFD提言等に基づく統合開示

TCFD提言に基づく開示

脱炭素社会への移行計画

生物多様性

TNFD提言に基づく開示

汚染と資源

水使用

サプライチェーン（環境）

ガバナンス  戦略  リスク管理  指標と目標 

ガバナンス

サステナビリティ委員会による気候関連リスク・機会の評価・管理

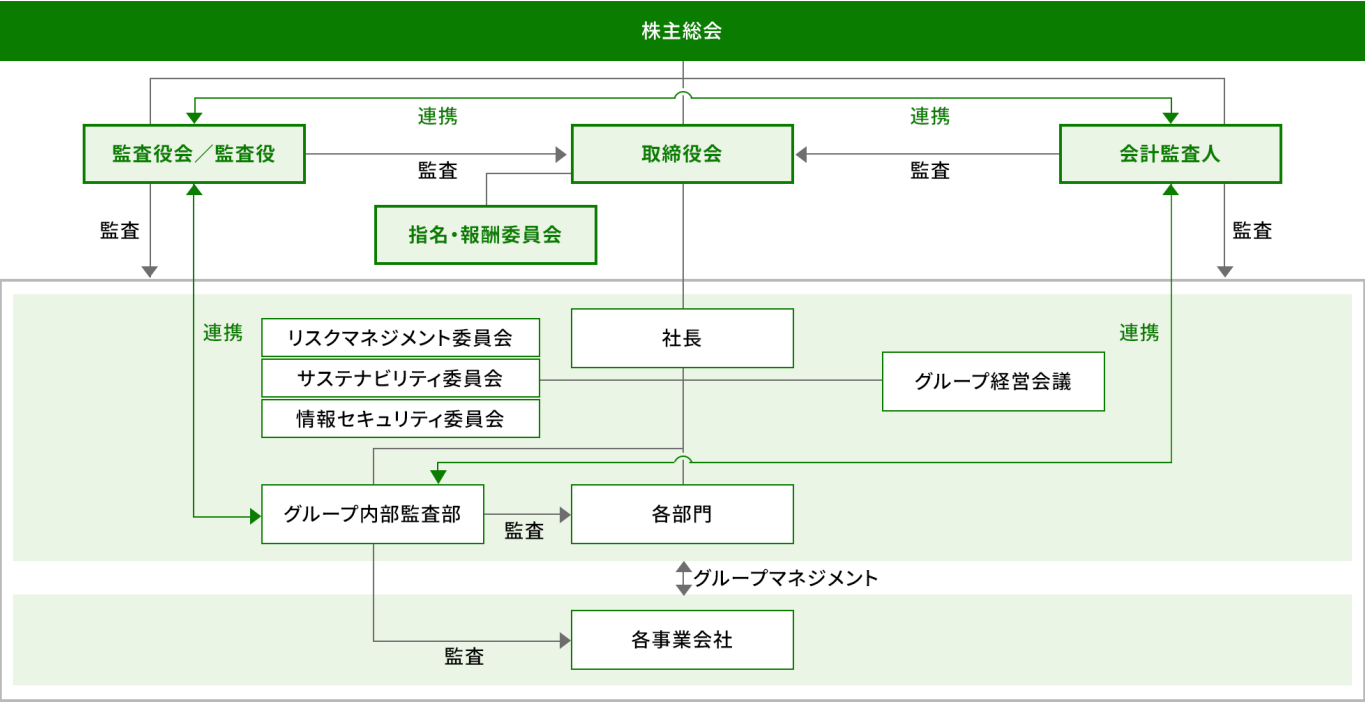
東急不動産ホールディングス(株)は、代表取締役社長（委員長）および東急不動産ホールディングス執行役員を構成メンバーとする「東急不動産ホールディングスサステナビリティ委員会」を設置しています。年に2回「リスクマネジメント委員会」と共に定例会議を開催し、コンプライアンス、気候変動、社会貢献、ダイバーシティなどの重要課題について対処計画立案・実績確認を行なっています。審議結果は取締役会に報告しています。

気候関連リスク・機会に関する取締役会の監督体制

東急不動産ホールディングス(株)の取締役会は、気候関連の重要課題について「東急不動産ホールディングスサステナビリティ委員会」から報告を受け、気候関連リスク・機会に関する監督を行っています。また経営戦略・財務計画・目標設定等に影響する気候関連課題の重要事項は取締役会に報告しています。

サステナビリティ委員会の位置付け

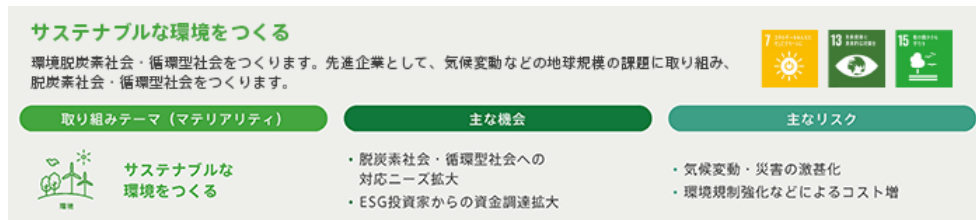
体制図



戦略

気候変動を始めとする地球環境をめぐるさまざまな問題は年々深刻化しています。課題解決の重要性が高まるなか、当社グループは事業において環境貢献度で企業が選ばれる時代と認識しています。

長期ビジョン「GROUP VISION 2030」においては、価値創造への取り組みテーマであるマテリアリティに「サステナブルな環境をつくる」を掲げ、環境経営を全社方針のひとつに位置づけました。「環境」における主な機会とリスクは以下のように特定し、KPI目標を定めています。



グループ一丸となった環境マネジメント体制をしっかりと機能させながら、TCFDの提言に基づいた気候変動への取り組みや、サプライチェーンを通じた環境負荷低減を推進し、定量目標の達成をめざす一方で、地球規模の環境課題をビジネスチャンスと捉え、脱炭素社会の実現をめざし、業界をリードする先進的な事業の創出にチャレンジします。

気候関連戦略の時間軸

当社グループでは気候変動戦略の策定に当たり、短期・中期・長期を以下の通り区分しています。

【短期】会計年度をベースとする1~2年。

【中期】中期経営計画を含む3~9年。シナリオ分析では、SBT1.5°C目標を設定した2030年を中期と想定。

【長期】長期経営方針を含む10~30年。シナリオ分析では、ネットゼロエミッション目標を設定した2050年を長期と想定。

気候関連リスク・機会の財務影響

当社グループでは気候変動戦略の策定に当たり、影響の程度を以下の通り区分しています。

【高い】連結営業収益の10%以上

【やや高い】当該事業ポートフォリオ営業収益の10%以上

【中程度】当該事業ポートフォリオ営業収益の5~10%

【やや低い】当該事業ポートフォリオ営業収益の2~5%

【低い】当該事業ポートフォリオ営業収益の2%未満

気候変動シナリオ分析の対象事業

当社グループでは、気候変動リスク・機会の重要度に応じて順次対象事業を拡大しながら、バリューチェーン上流・下流への影響を含め、シナリオ分析を実施してきました。

年	概要	分析シナリオ	対象事業	
			中期	長期
2018	環境省支援事業としてシナリオ分析を実施	2°C、4°C	都市	レジャー
2020	対象分野の拡大 シナリオ分析の見直し	1.5°C、3°C、4°C	都市 住宅 レジャー 再エネ	
2023	IEAの最新シナリオ NZE2050の反映	1.5°C、(3°C、4°C)		

気候変動シナリオ分析の実施プロセス

シナリオ分析は、グループサステナビリティ推進部が事務局となり、事業戦略と財務計画に重要な影響を与えるリスクと機会について、該当部門と協議の上で特定しました。次に事務局が外部コンサルタントの知見を活用しながら、影響度を定量的に評価し、社内で共有しました。さらに想定されるシナリオに対する戦略について、該当部門と協議の上で策定し、サステナビリティ委員会において承認の上、取締役会に報告を行っています。

気候関連の重要課題

気候関連のリスクと機会について、当社グループに影響を与える重要な課題を以下のように認識しています。

不動産事業は、開発・運営の段階で大きなGHG排出を伴うことから、当社グループでは気候変動の激化に対応した社会の規制強化、エネルギー・コストの上昇、顧客・投資家の意識変化を移行リスクとして捉えています。さらに、不動産運営における気候変動の物理的リスクの増大も認識しています。

特に脱炭素社会への移行に伴う新たな規制や建築・改修コスト上昇を重大な課題として認識しています。

一方で、再生可能エネルギーの需要拡大、およびESG金融市場の拡大が期待されており、これらを重要な機会として捉えています。また、顧客の意識変化は、環境に取り組む企業が選ばれる機会の拡大に繋がると捉えています。

区分	類型	重要な課題	重大な影響
移行リスク	現在の規制	省エネ報告制度、省エネ建築基準	
	新たな規制	GHG排出規制強化、炭素税導入	○
	技術	ZEB・ZEH化の建築・改修コスト増加	○
	法的コスト	東京都キャップ&トレード制度によるクレジット購入	
	市場	環境価値による価格差別化、エネルギーコスト増加	○
	評判	顧客・投資家の意識変化	
物理的リスク	急性	異常気象の激甚化	
	慢性	気温上昇、海面上昇	
機会	資源の効率	高効率ビルへの移行、リサイクル	
	エネルギー源	再エネ利用、国の支援策の活用	○
	製品&サービス	低炭素製品・サービス拡大	
	市場	ESG金融の活用	○
	レジリエンス	運営資産の省エネ改修、BCP対応	

シナリオ分析の実施 ① 1.5°Cシナリオ

【参照シナリオ】

パリ協定に基づき、脱炭素社会に向けて政策・技術・市場等が着実に移行し、21世紀末の地球の平均気温上昇を産業革命前に比べて2°C未満に抑えるシナリオです。

- IEAのWorld Energy Outlookで採用されているSDS。地球の平均気温上昇を1.65°C以内に収められる可能性が50%となるようなシナリオ。
- IEAのEnergy Technology Perspectivesで採用されているB2DS。地球の平均気温上昇を1.75°Cに抑えるようなシナリオ。
- IEAのNZE2050で提示されているロードマップ。2050年に世界でネットゼロを達成するシナリオ。
- IPCCのRCP2.6シナリオ。21世紀末（2081～2100年）に世界の平均気温が産業革命前に比べて0.9～2.3°C（平均1.6°C）上昇。物理的リスクを検討する場合に参照。

◆IEA（International Energy Agency：国際エネルギー機関）、SDS（Sustainable Development Scenario：持続可能な開発シナリオ）、B2DS（Beyond 2 Degrees Scenario：2°C未満シナリオ）、NZE2050（Net Zero by 2050 Roadmap for the Global Energy Sector：2050年ネットゼロ - グローバル・エネルギー・セクターのためのロードマップ）、IPCC（Intergovernmental Panel on Climate Change：気候変動に関する政府間パネル）、RCP（Representative Concentration Pathways：代表濃度経路シナリオ）

【シナリオ分析結果の概要】

中期（2030年）では都市事業において炭素価格やZEB 対応コストによる大きな財務影響が生じますが、長期（2050年）ではZEB化が完了し、市場の中で優位性を確保することにより、賃料収入増加が見込めると予想されます。また再エネ事業も拡大が期待できます。物理的リスクについては、異常気象による自然災害が緩やかに増加しますが、BCP・LCP対応の強化により影響度は低いと予想されます。

シナリオ分析の結果 ① 1.5°Cシナリオ

種別	リスク・機会の内容				当社グループの戦略		
【移行リスク】 政策/法規制/ 市場/評判/ 技術 【機会】 エネルギー/ 製品と サービス/ 市場	リスク	省エネ法の強化およびZEB・ZEH義務化に伴い 新築・改修コストが上昇				新築建物のZEB・ZEH化、既存運営施設の 設備更新を推進し、再エネ電力の早期導入 により差別化	
		炭素価格制度の導入で建築・運営コストが上昇					
	リスク・機会	テナントによるZEB建物に対するニーズが増大し、 賃料・空室率に影響				ゼネコンと協働で建設段階までのCO ₂ 排出 量を削減し、炭素価格導入の影響を低減 内部カーボンプライシング導入により、 各事業の低炭素化を推進し、炭素価格導入 の影響を低減	
		住宅購入者によるZEHに対するニーズが増大し、 商品間の競争が激化					
	機会	再エネ電力のニーズが大きく増加				ニーズ増加に対応して事業を拡大	
	財務影響		中期	長期	影響概要		
		都市 	高い	やや低い	中期的には建物投資額の増加による影響度が「高い」が、長期的にはZEB化 完了後の賃料収入増加が相殺して影響度は「やや低い」		
		住宅 	やや低い	低い	市場ニーズへの的確な対応により、影響度は「やや低い」		
		レジャー 	やや低い	低い	再エネ導入により、影響度は「やや低い」		
		再エネ 	高い	低い	ニーズが順次増加し、プラスの影響度は「高い」		

種別	リスク・機会の内容				当社グループの戦略		
【物理リスク】 急性/慢性 【機会】 レジリエンス	リスク	自然災害による施設の損傷が漸増				オフシーズンの施設利用により、収益を確 保する	
		気温上昇により、スキー場の営業期間が短縮					
	リスク・機会	テナントによる施設のBCP(事業継続計画)に 対するニーズが増加し、賃料・空室率に影響				建物の立地選定、およびテナント・居住者 との連携によるBCP/LCP強化により、 差別化を図る	
		住宅購入者によるLCP(生活継続計画)に対すニー ズが増大し、地域の選別や商品間の競争が激化					
	財務影響		中期	長期	影響概要		
		都市 	低い	やや低い	建物修繕改修投資額が増加するが、差別化による収益確保により、影響度は 「やや低い」		
		住宅 	低い	やや低い			
		レジャー 	低い	やや低い			
		再エネ	低い	やや低い			

シナリオ分析の実施 ② 3℃シナリオ

【参照シナリオ】

- 各国が国別目標（NDCs）を順守した場合、21世紀末の地球の平均気温上昇が産業革命前に比べて約3℃となるシナリオです。
- IEAのWorld Energy Outlookで採用されているSTEPS。各国が表明済みの政策を反映したシナリオ。
 - IEAのEnergy Technology Perspectivesで採用されているRTS。パリ協定のNDCsを含む、各国の既存のエネルギーおよび気候関連のコミットメントを考慮したシナリオ。
 - IPCCのRCP6.0シナリオ。21世紀末（2081～2100年）に世界の平均気温が産業革命前に比べて2.0～3.7℃（平均2.8℃）上昇。
 - ◆NDC（Nationally Determined Contribution：国が決定する貢献）、STEPS（Stated Policies Scenario：表明済み政策シナリオ）、RTS（Reference Technology Scenario：参照技術シナリオ）

【シナリオ分析結果の概要】

中期（2030年）では都市事業におけるZEB化が比較的穏やかで1.5℃シナリオに比べて財務影響は低く抑えられますが、長期（2050年）でもZEB化の影響が続くと予想されます。また再エネ事業は一定の拡大が期待できます。

物理的リスクについては、1.5℃シナリオに比べて自然災害の激甚化や気温上昇の進捗が速く、リゾート事業における影響度は大きくなりますが、立地の選別やオフシーズンの施設利用などによる競合施設との差別化策により一定の財務影響の抑制を図ることが可能と予想されます。

シナリオ分析の結果 ② 3℃シナリオ

種別	リスク・機会の内容				当社グループの戦略	
【移行リスク】 政策/法規制/ 市場/評判/ 技術	リスク	省エネ法の強化およびZEB・ZEH義務化に伴い 新築・改修コストが上昇			新築建物のZEB・ZEH化、既存運営施設の 設備更新を推進し、再エネ電力の早期導入 により差別化	
		炭素価格制度の導入で建築・運営コストが上昇				
	リスク・機会	テナントによるZEB建物に対するニーズが増大し、 賃料・空室率に影響			ゼネコンと協働で建設段階までのCO ₂ 排出 量を削減し、炭素価格導入の影響を低減 内部カーボンプライシング導入により、 各事業の低炭素化を推進し、炭素価格導入 の影響を低減	
		住宅購入者によるZEHに対するニーズが増大し、 商品間の競争が激化				
	機会	再エネ電力のニーズが大きく増加			ニーズ増加に対応して事業を拡大	
		テレワーク普及でテナントオフィス需要が縮小 賃料・空室率に影響もサテライトオフィス需要増			地域の自然エネルギーを活用	
	財務影響		中期	長期	影響概要	
		都市 	やや高い	やや高い	ZEB化のスピードが遅く、中期・長期とも建物投資額の増加による影響度が 「やや高い」	
		住宅 	やや低い	やや低い	市場ニーズへの的確な対応により、影響度は「やや低い」	
		レジャー 	やや低い	やや低い	再エネ導入により、影響度は「やや低い」	
		再エネ 	やや高い	やや高い	ニーズが順次増加し、プラスの影響度は「やや高い」	
	種別	リスク・機会の内容				当社グループの戦略
【物理リスク】 急性/慢性	リスク	自然災害による施設の損傷が漸増			オフシーズンの施設利用、降雪量が多い高 緯度エリアのスキー場への集中投資、耐暑 性の強い芝を用いたゴルフ場管理により、 競合施設と差別化を図る	
		気温上昇により、スキー場の営業期間が短縮				
	リスク・機会	テナントによる施設のBCP(事業継続計画)に 対するニーズが増加し、賃料・空室率に影響			建物の立地選定、およびテナント・居住者 との連携によるBCP/LCP強化により、 差別化を図る	
		住宅購入者によるLCP(生活継続計画)に対すニ ーズが増大し、地域の選別や商品間の競争が激化				
【機会】 レジリエンス	財務影響		中期	長期	影響概要	
		都市 	低い	やや低い	建物修繕改修投資額が増加するが、差別化による収益確保により、影響度は 「やや低い」	
		住宅 	低い	やや低い	営業可能期間の短縮およびエリアの縮小による収益減は大きい	
		レジャー 	低い	中程度	立地の選別、競合施設との差別化策により、影響度は「中程度」（レジャー）	
		再エネ 	低い	やや低い		

シナリオ分析の実施 ③ 4℃シナリオ

【参照シナリオ】

政策・技術・市場等が現在の傾向延長で拡大するため、21世紀末の地球の平均気温上昇が産業革命前に比べて4℃以上となり、気候変動により自然災害リスクが増大するシナリオです。

● IPCCのRCP8.5シナリオ。21世紀末（2081～2100年）に世界の平均気温が産業革命前に比べて3.2～5.4℃（平均4.3℃）上昇。

【シナリオ分析結果の概要】

中期（2030年）では気候変動の影響は小幅であり、移行リスクが顕在化しないため財務影響は低く抑えられますが、長期（2050年）では自然災害の激甚化や気温上昇の財務影響は大きくなることが予想されます。都市事業におけるサテライトオフィス展開、リゾート事業における立地の選別やオフシーズンの施設利用などによる競合施設との差別化策により、一定の財務影響の抑制を図ることが可能と予想されます。また再エネ事業は市場動向に即した拡大が求められます。

シナリオ分析の結果 ③ 4℃シナリオ

種別	リスク・機会の内容				当社グループの戦略	
【移行リスク】 政策/法規制/ 市場/評判/ 技術 【機会】 エネルギー/ 製品と サービス/ 市場	リスク	気温上昇によりゼネコンの建設コスト、および運営時の空調費が増加				
		気温上昇に対応して、住宅購入者による高性能住宅に対するニーズが増大				
	リスク・機会	再エネ電力は政策支援が弱く、市場動向は不透明				
		テレワーク普及でテナントオフィス需要が縮小 賃料・空室率に影響もサテライトオフィス需要増				
	機会					
		影響概要				
		都市 	低い	低い		テナントオフィスニーズの縮小をサテライトオフィスでカバーすることで、「低い」プラスの影響
		住宅 	低い	やや低い		市場ニーズへの的確な対応により、影響度は「やや低い」
	財務影響	レジャー 	低い	中程度	再エネ導入により、影響度は「中程度」	
		再エネ 	低い	低い	ニーズの動向が不透明のため、プラスの影響度は「低い」可能性	
種別	リスク・機会の内容				当社グループの戦略	
【物理リスク】 急性/慢性 【機会】 レジリエンス	リスク	海面上昇の影響が増加し、自然災害による施設の損傷が激増				
		気温上昇により、スキー場の営業期間が短縮				
	リスク・機会	テナントによる施設のBCP(事業継続計画)に対するニーズが増加し、賃料・空室率に影響				
		住宅購入者によるLCP(生活継続計画)に対するニーズが増大し、地域の選別や商品間の競争が激化				
	機会					
		影響概要				
		都市 	低い	中程度		建物修繕改修投資額が増加するが、差別化による収益確保により、影響度は「中程度」
		住宅 	低い	中程度		営業可能期間の短縮およびエリアの縮小により、影響度は「やや高い」(レジャー)
	財務影響	レジャー 	低い	やや高い	営業可能期間の短縮およびエリアの縮小により、影響度は「やや高い」(レジャー)	
		再エネ 	低い	中程度		

気候変動リスク・機会の事業戦略への影響

気候変動リスク・機会に対し、当社グループでは事業戦略において以下のように対応してきました。

区分	影響と対応
製品・サービス	気候変動リスク・機会に対し、当社グループでは従来から緩和策としての建物の省エネ性能向上、および適応策としての運営施設のBCP強化に取り組んできました。2021年に策定した長期ビジョンではさらにZEB/ZEHの推進を掲げました。また東急不動産(株)では再生可能エネルギー事業「ReENE」の事業拡大・推進を目指しています。
サプライチェーン、バリューチェーン	上流については、2020年に策定した「サステナブル調達方針」では気候変動問題も課題に掲げ、さらにゼネコンとの協働による建物建設工程の低炭素化の検討を開始しました。 下流については、分譲・賃貸住宅のZEH化および再生可能エネルギー電力導入を推進しています。
研究開発投資	建物管理を業とする(株)東急コミュニティーでは、技術提案力向上に向けた技術研修センター「NOTIA」を建設し、Nearly ZEB認証を取得しました。また、2022年度には、東急不動産(株)が新築の小規模オフィスビルや、既存のオフィスビルにおけるZEB化を実装するための検証を実施しています。
施設の運用	都市・リゾート施設などを運営する東急不動産(株)では、自社事業の再生可能エネルギー電力の活用を図ることで、2050年に再生可能エネルギー電力利用100%を目指す「RE100」を2019年に宣言しました。2022年12月には、国内の保有施設全244施設での電力を100%再生可能エネルギーに切り替え完了しています。

気候変動リスク・機会の財務計画への影響

気候変動リスク・機会に対し、当社グループでは財務計画において以下のように対応してきました。

区分	影響と対応
間接費	東急不動産(株)は、シナリオ分析の結果に基づき、既存運営施設におけるCO ₂ 排出量について、中期・長期の省エネ改修と運用改善により削減可能な限界値をシミュレーションしたところ、SBT水準のCO ₂ 排出量の削減を実現するためには、速やかに再生可能エネルギー電力の購入に着手し、段階的に削減量を上積みしてゆく必要性を認識しました。そこで自社の再生可能エネルギー事業で発電した電力の購入で賄う検討に着手し、再生可能エネルギー電力の購入に伴う間接費の上昇額を試算しました。その結果を踏まえ、RE100の早期達成をめざし、各年度の予算額に対する影響度を評価しながら運営施設の再生可能エネルギー電力導入を早期に進める方向に舵を切りました。
資本配分	東急不動産(株)は、政府の再生可能エネルギー推進策に対応して、2014年からメガソーラー事業に進出し、さらに2018年度から実施しているシナリオ分析の結果を受け、再生可能エネルギー事業拡大を気候変動関連の機会と位置付け、積極的な投資を行っています。2022年3月末日時点で稼働施設は66施設ですが、さらに太陽光発電7ヵ所、風力発電6ヵ所、バイオマス発電2ヵ所を開発中です。
負債	シナリオ分析の結果に基づき、環境関連課題に対する取り組みに対する評価を投資家から得ることを目的として、2019年度には100億円のグリーンボンドを発行しました。2021年度には、国内初となるESG債の長期発行に関する方針「”WE ARE GREEN”ボンドポリシー」を策定し、ESG債比率を、2025年度末に50%以上、2030年度末に70%以上まで引き上げることを目指すこととしています。
資産	長期ビジョンに基づく事業ポートフォリオマネジメントにおいて、環境影響を評価指標の一つとしました。

具体事例は[コチラ](#) ➡

リスク管理

気候関連リスクの識別・評価プロセス



東急不動産ホールディングス(株)では、長期ビジョン「GROUP VISION 2030」において価値創造への取り組みテーマである6つのテーマ（マテリアリティ）の1つに「サステナブルな環境をつくる」を掲げ、環境経営を全社方針に位置づけました。バリューチェーン全体における各マテリアリティの事業機会とリスクを整理し、KPI目標を定めています。

マテリアリティ	機会とリスク ■機会 ■リスク	2030年に めざす姿	非財務KPI (2030年度)	SDGsターゲット
	脱炭素・資源循環への ニーズ拡大 災害激甚化・対応コスト増	脱炭素社会・ 循環型社会	RE100 2025年達成	7.2
			再生可能エネルギー電力利用率 60%以上	7.2
			CO ₂ 排出量(2019年度比) △46.2% (SBT認定)	13.1
			水利用量 前年度比低減	6.4 12.2
			廃棄物量(2019年度比) △11%	12.5
			環境認証取得 [※] (CASBEE、DBJなど) 100%	9.4 15.5
			サステナブル調達(型枠木材) 100%	15.2
			緑をつなぐプロジェクト(森林保全面積) 3,000ha	15.2
			事業を通じた環境への取り組み 100件以上	11.6 11.7

気候関連リスクの管理プロセス

東急不動産ホールディングス(株)は、代表取締役社長直轄の「東急不動産ホールディングスサステナビリティ委員会」を設置し、気候変動などの重要課題について対処計画立案・実績確認を行なっています。

「東急不動産ホールディングスサステナビリティ委員会」の事務局であるグループサステナビリティ推進部は、GHG排出量削減を始めとする気候関連課題について横断的に年度目標の設定、実績の管理、情報共有を行うことで、関連法規に基づき適正な報告を行うとともに、事業活動を通じてGHG排出量、廃棄物の排出量、水使用量、その他の環境負荷低減に取り組んでいます。

また2020年1月に「サステナブル調達方針」を策定し、事業活動のみならずバリューチェーンにおける上流・下流のステークホルダーとの協働により、商品・サービスのライフサイクルを通じてエネルギーの効率的な利用と再生可能エネルギーの利用を推進し、GHG排出量が気候変動に与えるインパクトの低減を目指しています。

気候関連リスクの識別・評価・管理プロセスを組織の総合的リスク管理に統合

東急不動産ホールディングスは、グループ経営目標達成を阻害する事象として、7つの個別リスクを定め、加えて気候変動リスクを重要性の高い新たなリスクとして認識しています。これらのリスクを管理するために、「リスク管理の基本方針」を策定し、この方針に基づくリスク管理体制を整備・運用しています。

リスク管理の基本方針	
当社は、経営目的の達成を阻害する損失の危険を統括的に管理するため、全社の重大リスクを把握し、対策の実施などを優先度に応じて計画的かつ継続的に行う。	
重要性の高いリスク ● 投資リスク ● 財務資本リスク ● 人事労務リスク ● 気候変動リスク	その他のリスク ● 法務コンプライアンスリスク ● IT戦略リスク・デジタル戦略リスク ● 情報セキュリティリスク ● 危機管理対応

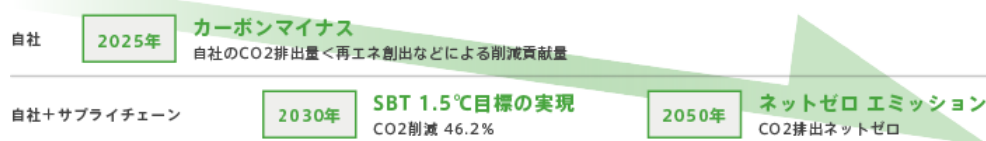
指標と目標

長期ビジョン「GROUP VISION 2030」における気候変動に関する目標

東急不動産ホールディングスグループは、2021年に策定した長期ビジョン「GROUP VISION 2030」において以下の気候変動に関する中期・長期目標を掲げ、事業活動を通じて脱炭素社会の実現に貢献することをめざしています。

- 2025年には、自社（スコープ1・2）において、グループの強みである再生可能エネルギー事業におけるCO₂削減量が、グループ全体のCO₂排出量を上回るカーボンマイナスをめざします。また、東急不動産においては、RE100の早期達成を図ります。
- 自社およびサプライチェーン（スコープ1・2・3）において、科学的根拠に基づく削減目標である「Science Based Targets（SBT）」の「1.5℃目標」を2030年までに実現し、2050年にはネットゼロエミッション達成をめざします。

気候変動に関する目標



東急不動産ホールディングスグループのESGマネジメント

長期経営方針「GROUP VISION 2030」においては、グループのマテリアリティ（重要な社会課題）を特定し、ESGの観点から6つのテーマを策定しました。それぞれに2030年度のKPIを設定し、PDCAサイクルを回しながら、目標達成に向けた取り組みをグループ横断で進めています。

価値創造への取り組みテーマ（マテリアリティ）とKPI目標

当社グループは、脱炭素社会への移行に向けた緩和策として、CO₂排出量の削減に加えて再生可能エネルギー事業・利用の拡大を指標・目標に掲げています。

またシナリオ分析により認識した重要なリスク・機会に対応する適応策として、建物環境性能の向上を始めとする以下の表に掲げた項目を指標・目標として設定しています。KPIで掲げる緩和策に加え、止水板の設置や、電気室の上層階化など、気候変動に対する適応策の観点からBCP対策にも取り組んでおり、緩和・適応の両観点から気候変動に対応してまいります。

マテリアリティ

2026年1月26日現在

E

 サステナブルな環境をつくる



KPI	前中計における 2030年度目標	中期経営計画2030に おける2030年度目標	2025年度目標	2024年度実績
RE100 2025年達成※1	達成	達成	達成	達成※2
再生可能エネルギー電力利用率	60%以上※3	60%以上※3	65%※4	89.3%
CO ₂ 排出量(2019年度比、総量)				
Scope1・2	▲46.2% (SBT認定)	▲80%	2023年度▲50%	▲77.3%
Scope3（カテゴリ1・2・11）	▲46.2% (SBT認定)	▲46.2% (SBT認定)		▲30.1%
（定性目標）	取組み目標： ● パートナー（建設会社等）との協働取り組み ● 顧客への脱炭素価値提供	追加目標： ● 一次データ取得推進	前中計同目標	達成
CO ₂ 排出削減貢献量 （自社排出量に対する割合）		カーボンマイナス 10倍	カーボンマイナス 1倍	カーボンマイナス 3倍
水使用量(原単位)	前年比低減	対2023年度比▲7%削減 (対2019年度比減)	前年比低減	▲13.0%
廃棄物量(2019年度比、原単位)	▲11%	対2023年度比▲7%削減 (対2019年度比▲22%)	▲6%	▲11.8%
環境認証取得（CASBEE、DBJなど）※5	100%	100%	70%	70.3%
サステナブル調達（型枠木材）	100%	100%	30%	23.3%
緑をつなぐPJ（森林保全面積）	3,000ha	3,000ha	2,400ha	2,304ha
事業を通じた環境取り組み （累計）	100件以上	150件以上	50件以上	105件

※1 東急不動産

※2 RE100の技術基準を満たすグリーンガスが現在日本の国内市場に存在しないため、コジェネレーション自家発電による電力（全体比0.2%）は対象から除外

※3 長期経営方針時（2021年）に策定

※4 中期経営計画時（2022年）に策定

※5 非住宅の大型保有物件（延床面積10,000m²以上）を対象。共同事業など一部除く

環境データの詳細はこちら





TRANSITION PLAN TOWARD DECARBONIZED SOCIETY

脱炭素社会への移行計画

＜ 環境

気候変動

TCFD・TNFD提言等に基づく統合開示

TCFD提言に基づく開示

脱炭素社会への移行計画

生物多様性

TNFD提言に基づく開示

汚染と資源

水使用

サプライチェーン（環境）

脱炭素社会実現に向けたロードマップ  指標と目標 - CO₂排出量関連 

東急不動産ホールディングスグループでは、環境への取り組みを真の企業価値とするため、長期ビジョン「GROUP VISION 2030」において「環境経営」を全社方針に掲げています。

長期ビジョン及び中期経営計画2025では、脱炭素社会・循環型社会・生物多様性などへの取り組みを通じ、事業機会の拡大を目指しています。

中でも脱炭素社会に関しては、CO₂排出量の削減目標を掲げ、事業を通じた環境負荷低減を目指しています。

また、近年、温暖化防止のための国際的枠組み「パリ協定」や、日本政府が掲げる「2050年カーボンニュートラル宣言」など、気候変動に対するグローバルな関心と対策の重要性が一層高まっています。

こうした流れを受け、事業戦略と財務戦略が排出量削減へのロードマップと整合していることを改めて確認し、具体的な戦略として「脱炭素社会への移行計画」をTCFDを始めとする4つのガイドラインを参考に作成しています。

脱炭素社会実現に向けたロードマップ

- 当社グループは、2050年ネットゼロエミッションを目指し、長期ビジョン「GROUP VISION 2030」を策定しました。既に、中核会社である東急不動産（株）の事業所および保有施設の使用電力の100%再エネ化、新築ビルの原則ZEB水準化、分譲マンション「BRANZ」のZEH標準仕様化などによりCO₂排出量を削減しています。
- 今後も事業を通じたCO₂排出量の削減を進め、脱炭素を事業機会ととらえ、自社成長を通じて更なる環境負荷低減を目指します。

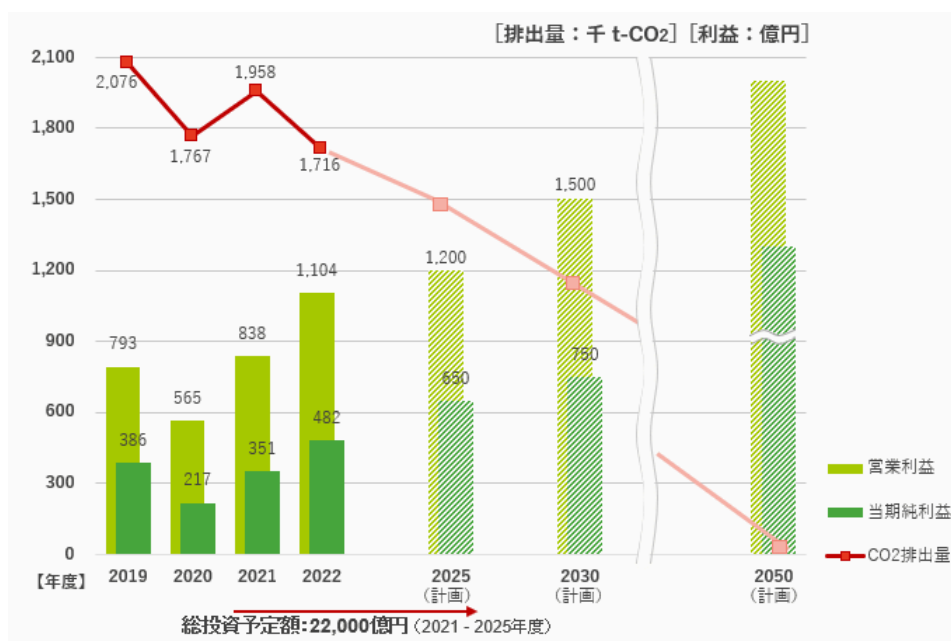
2025年度に向けた具体削減策

RE100達成
建物のZEB / ZEH化
環境認証取得
社内炭素税（ICP）活用

2030年度に向けた具体削減策

環境関連ビジネスの強化

- 再エネ事業の拡大
- 人と環境にやさしいまちづくり

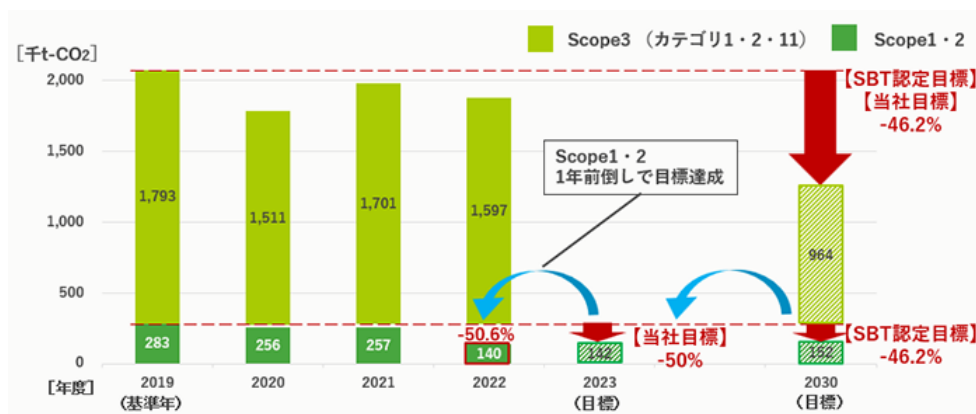


指標と目標 - CO₂排出量関連

コミットメント

- 当社グループは、2050年ネットゼロエミッションの達成と企業成長の両立に向けて取り組んでいます。
- 上記に向け、シナリオ分析で評価した気候変動リスクを管理するために、2019年度を基準とした2030年度におけるScope1・2（自社）及びScope3（サプライチェーン（削減目標対象：カテゴリ1・2・11））のCO₂排出量を46.2%削減することを目標として設定し（SBT認定取得済み）、CO₂排出量の実績を管理しています。
- 更に、中期経営計画において2023年度におけるScope1・2のCO₂排出量を50%削減することを目標としていましたが、2022年度に50.6%削減し目標を1年前倒しで達成しました（速報値）。
- 尚、排出量実績値については、環境認証機関による第三者保証を受けています。

排出量実績と目標



「脱炭素社会への移行計画」についての詳細はこちらをご確認ください。

[脱炭素社会への移行計画\(PDF\)](#) [PDF](#)

BIODIVERSITY

生物多様性

＜ 環境

気候変動

TCFD・TNFD提言等に基づく統合開示

TCFD提言に基づく開示

脱炭素社会への移行計画

生物多様性

TNFD提言に基づく開示

汚染と資源

水使用

サプライチェーン（環境）

方針 ☒ マネジメント体制 ☒ 目標と取組み・実績 ☒

方針

東急不動産ホールディングスグループは、事業活動における土地開発や資材調達などが生態系サービスに大きく依存していることから、生物多様性保全を重要な環境課題であると認識しています。

生物多様性の損失は、事業でこれまで享受してきた土地利用や建築資材調達などの生態系サービスの享受が困難となり、より大きなコストが必要となるリスクです。さらに、社会にとっても、人間の生活存続そのものが危ぶまれる非常に重要な課題です。

一方、当社グループにとって、生物多様性保全につながる住宅、オフィスビル、商業施設、リゾート施設などを開発、運営することは、事業機会の創出、競争力の向上につながると考えています。

こうした取り組みを推進するため、当社グループでは2011年に生物多様性方針を策定しました。その後の国内外の社会・政策動向やこれまでの当社グループの環境配慮と自然との共生の歩みを踏まえ、2023年8月、以下のとおり改定しました。

コミットメント

当社グループは「昆明モントリオール生物多様性枠組（GBF）」で定められた「ネイチャーポジティブ」を目指す国際的な目標を尊重し、取引先、お客さま、地域社会などのステークホルダーと協働しながら、生物多様性へのネガティブインパクトを回避・最小化し、ポジティブインパクトを拡大するための取り組みを推進します。

- (1) 当社グループの事業における生物多様性への依存とインパクトをバリューチェーン全体で把握し、ネガティブなインパクトを削減・防止するとともに、自然へのポジティブインパクトを目指します。
- (2) 不動産の開発・運営・管理においては、地域の生態系を把握したうえで、事業活動による生態系の損失を回避・最小化するとともに、都市におけるエコロジカルネットワーク形成や地域特性にあった保全取り組みを通じ、生物多様性の保全・再生と、来街者や施設利用者の快適性向上と調和した土地利用を目指します。
- (3) 陸域/海域の30%を保全するというGBFのターゲットを尊重し、森林等の保全を進めます。
- (4) ステークホルダーと協力し、環境や人権に配慮した持続可能な資源調達に取り組むとともに、サーキュラーエコノミーの考え方に基づく資源利用効率の向上に努めます。
- (5) 生物多様性に関する取引先、地域社会、行政、お客さま、従業員等の多様なステークホルダーとのエンゲージメントを積極的に実施し、取り組みに反映させます。
- (6) 事業上の意思決定に生物多様性の観点を統合するため、従業員を含む多様なステークホルダーの生物多様性、生態系サービスに関するリテラシーの向上に向けた教育・啓発に努めます。

マネジメント体制

当社グループでは、生物多様性の課題に対し、代表取締役社長直轄の「サステナビリティ委員会」を設置しており、その下部組織である「サステナビリティ協議会」において、グループ横断的にマネジメントを進めています。

「サステナビリティ協議会」はグループ各社の環境・サステナビリティ担当で構成し、共通の方針に基づき、生物多様性の課題について横断的に、取り組み実績の管理、情報共有を行うことで、事業活動を通じて取り組んでいます。

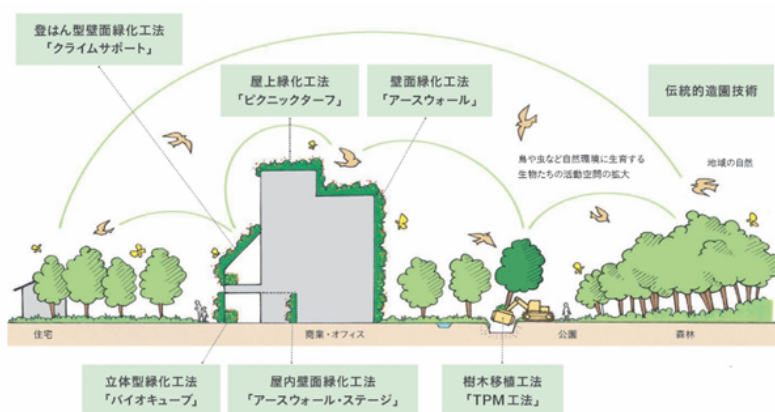
目標と取り組み・実績

生物多様性に対するインパクトへの対応～2030年度KPI目標

都市部における数量目標

生物多様性の課題に対応するためには、都市緑化が重要であると考えています。そこで当社グループが開発重点エリアと定めている広域渋谷圏では、生態系を保全するために事業拠点において積極的な緑化を行っています。周辺の緑をつなぎ、そこに住む生き物たちの中継拠点を担うことで、広域渋谷圏のエコロジカルネットワーク形成に取り組んでいます。

ESGデータ集：建物緑化



リゾート地等における数量目標

東急不動産ホールディングスグループでは、ホテル・リゾート事業、ヘルスケア事業を含むウェルネス事業地において、2030年までに生物多様性の損失を食い止め、回復させる（ネイチャーポジティブ）というゴールに向け、2030年までに陸と海の30%以上を健全な生態系として効果的に保全しようとする目標である30by30目標の数値を上回る40%の面積を保全します。「保全」された面積とは、

①OECM認定その他の生物多様性・緑地保全系の環境認証を取得する対象土地の面積、②国立公園・国定公園・自然公園の区域内に該当する面積、③森林法に基づく森林経営計画の作成の対象となる森林を指します。

事業地における計画管理

生物多様性行動計画（Biodiversity Action Plan：BAP）

当社グループでは、すべての事業地域の中で特に保全上重要な場・種・機能をもつエリアを特定して生物多様性行動計画（BAP）を策定します。該当エリアについては、有識者による生物多様性モニタリングを定期的の実施した上で、その結果を管理計画に反映することで生物多様性の保全に取り組めます。

リゾートタウン蓼科では、別荘地およびその周辺の樹林地等において動植物の生息・生育環境を調査するモニタリングの計画を立て、希少な動植物種や生息・生育環境に対する脅威があれば対策を検討し、緑地の管理計画に生かしていく予定です。

「外来生物対策マニュアル」の設定

外来生物法（環境省）による「外来生物」とは、もともと日本に生息していなかった種であり、人間の活動により、意図的・非意図的に国内へ入ってきた動植物を指し、地域の生態系に影響被害を及ぼすおそれがあります。当社グループではマニュアルを設定し、侵略性の高い外来種を発見した際の対処を定め、地域の生態系の保全に取り組んでいます。



（外来生物）ヒロヘリアオイラガ



（外来植物）ヒメジョオン

生物多様性リスク評価（生物多様性の生息環境の開示）

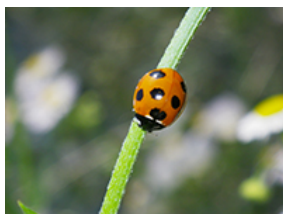
～ プロジェクトにおける生態系調査の実施と緑化による生物多様性保全

《新規プロジェクト》当社グループでは、マンションやオフィスビル、商業施設などの建物を積極的に緑化することにより、周辺の緑をつなぎ、生物多様性に配慮したエコロジカル・ネットワークの形成に取り組むことで地域の生物多様性を保全しています。

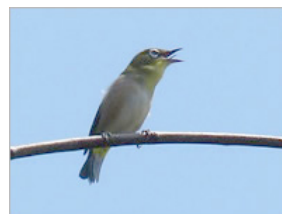
《既存プロジェクト》たとえば、商業施設「東急プラザ表参道原宿」の屋上テラス「おもはらの森」では、緑地の生態系の推移を把握するために、自然環境保全の専門家である（株）地域環境計画の協力のもと、1年を通じて定期的に生きもの調査を実施しております。



「東急プラザ表参道原宿」
生態系調査の様子



ナナホシテントウ



メジロ

「東京ポートシティ竹芝 オフィスタワー」では、生物とのふれあい・農体験などを通して、環境教育や環境負荷の低減に取り組んでいます。「雨・水・島・水田・香・菜園・蜂・空」の8つの景から成る「竹芝新八景」を展開することで、人々の生物多様性への認知と理解の向上を図ります。また、ハヤブサをはじめとする猛禽類の生息環境づくりに寄与するため、営巣のための巣箱を設置し、生物多様性や生態系の維持、改善に努めています。



田植えの様子

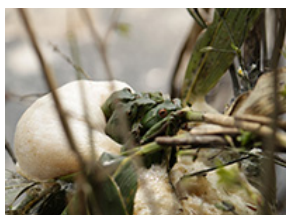


収穫前のイチゴ

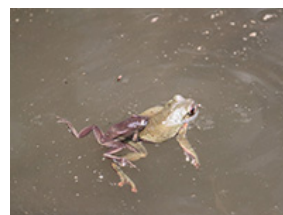


ミツバチの巣箱

「たんばらスキーパーク」では、群馬県および国際自然保護連合IUCNのレッドリストに、おののお準絶滅危惧および軽度懸念として登録されたモリアオガエルの保護活動をしています。開発時にはモリアオガエルを保護するために生息している池を保存し、その後、池の清掃活動や水位が下がる夏場に水の補充をするなど、地域ボランティア団体（自然を愛する会）と協業して保護活動を毎年行っています。



生まれたばかりのモリアオガエル



泳ぐモリアオガエル

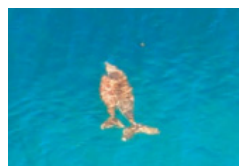


池の清掃

パラオ共和国のリゾートホテル「パラオ・パシフィック・リゾート」前の海岸は、泥土の流出によりサンゴが生息しにくい海でしたが、綿密な調査に基づく海浜改修を行い、生物が豊富な海の再生に成功しました。2002年にホテル全面の海は州条例により海洋生物保護区に指定され、現在では多くの種類の魚やサンゴを見ることができる絶好のシュノーケリングエリアとなっています。2010年4月には、30名以上のお客様と共に、30個の大シャコ貝をホテルのビーチに移植しました。また、パラオ国内の全小中学生を対象としたパラオ近海に生息し絶滅危惧種であるジュゴン保護のための教育イベント「ジュゴンウィーク」の開催にも協賛しています。



野生生物保護区に指定されているパ
ラオのセブティアイランド



パラオ海域に生息する“ジュゴン”

生物多様性認証制度への参加

体系的導入

30 by 30（サーティ・バイ・サーティ）とは、2021年6月に英国で開催されたG7サミットにおいて約束された、2030年までに生物多様性の損失を食い止め、回復させる（ネイチャーポジティブ）というゴールに向け、2030年までに陸と海の30%以上を健全な生態系として効果的に保全しようとする目標です。東急不動産ホールディングス(株)と東急リゾート＆ステイ(株)はこの趣旨に賛同し、30by30アライアンスに参加しています。例えば、東急リゾートタウン蓼科では、660haに及ぶ広大な森林に対して森林経営計画を立て、2018年から保全間伐を行っています。

ABINCの取得

東急不動産ホールディングス（株）は、いきものと人が共生できるしくみを創造し、科学的・技術的に検証し、事業化を推進することを目的とする一般社団法人いきもの共生事業推進協議会（略称ABINC）に2024年12月より会員となり、部会に参加するなど積極的に活動しています。特にオフィス・商業・ホテル・リゾート施設のほか、周辺に自然環境が多く敷地内にも多くの緑地確保が可能な物件においては、生物多様性の確保を後押しするためにもABINC認証を取得することを奨励しており、今後も拠点を体系的に広げていきます。

ABINC認証の取得実績

「JHEP認証」の最高ランク（AAA）を取得

東急不動産（株）は、東京急行電鉄（株）（現：東急（株））と共同事業の商住複合施設「二子玉川ライズ」において、（公財）日本生態系協会による生物多様性評価認証制度「JHEP認証」の最高ランク（AAA）を取得しています。建物のルーフガーデンに、菜園広場やめだかの池など大規模な屋上緑化施設を含む「水と緑の公開空地」を整備し、周辺の豊かな自然環境と調和した街づくりをめざしています。



「二子玉川ライズ」



建物の屋上緑化にめだかの池を整備



生物多様性の損失を軽減するために行っている対話

政府との対話

東急不動産ホールディングス（株）は、環境省が主催する"2030年までに生物多様性の損失を食い止め、回復させる（ネイチャーポジティブ）というゴールに向け、2030年までに自国の陸域・海域の少なくとも30%を保全・保護することの達成を目指す”アライアンス「30 by 30（サーティ・バイ・サーティ）」に参加し、生物多様性の損失の軽減に取り組んでいます。

NGO等との対話

東急不動産ホールディングス（株）は、経団連自然保護協議会に加盟し、現地の企業やNPOとの交流等により、自然共生社会の構築を通じた持続可能な社会の実現を目指しています。自然保護協議会では、2022年2月に「タイ・ナコンシタマラート県サブア・タサラ地区における大規模マングローブ植林事業」におけるマングローブ植林大作戦連絡協議会とオンラインにて対話を行いました。

また、2024年11月に公益財団法人世界自然保護基金ジャパン（WWFジャパン）とサステナブル調達方針の改訂にあたって森林保全についてダイアログを行い、当社グループの環境取り組みへのご意見や、持続可能な木材調達の考え方などの情報共有など、今後のサステナブル調達における推進活動への助言をいただきました。

現地との対話

東急リゾートタウン蓼科は、長野県と自然保護協定を締結し開発した複合型リゾートです。現在では、地域行政などと包括連携協定を締結し、バイオマスボイラー導入等の取組みにより間伐を促進するなど、生物多様性保全への取り組みを強化しています。

TNFD DISCLOSURE

TNFD提言に基づく開示

＜ 環境

気候変動

TCFD・TNFD提言等に基づく統合開示

TCFD提言に基づく開示

脱炭素社会への移行計画

生物多様性

TNFD提言に基づく開示

汚染と資源

水使用

サプライチェーン（環境）

東急不動産ホールディングスグループでは、長期ビジョン及び中期経営計画2025において環境経営を全社方針としており、「脱炭素社会」「循環型社会」「生物多様性」の重点課題への取り組みを通じ、環境を起点とした事業機会の拡大を目指しています。

「生物多様性」は、土地や様々な資源の利用、自然によるレクリエーションや人々のゆとり・癒しや生産性の向上など、多様な側面で自然に依存し、インパクトを与えながら事業が成り立っていることから、当社グループにとって重要な課題と認識しています。2011年に生物多様性方針を策定するなど早期より自然と共生する取り組みを継続的に実施するとともに、自然損失の阻止・回復の重要性の認識が高まる中、2023年6月から「TNFDフォーラム」に参加しています。

TNFDの提言を活用し、「ガバナンス」「戦略」「リスクとインパクト管理」「測定指標とターゲット」の枠組みで各施策を推進することで、ネイチャーポジティブを目指します。

2023年8月に開示した「TNFDベータ版 v.0.4」を参照した「TNFDレポート（第1版）」を、2023年9月に発表された「TNFD最終提言 v1.0」を参照した「TNFDレポート（第2版）」に改訂しました。今般、リゾート地域の分析を追加した「TNFDレポート（第3版）」に改訂しました。

＞ TNFDレポート（第3版）(PDF:8.97MB) [PDF](#)

＞ TNFDレポート（第2版）(PDF:4.58MB) [PDF](#)

＞ TNFDレポート（第1版）(PDF:3.78MB) [PDF](#)



ガバナンス



自然関連の依存・インパクトおよびリスク・機会に関する取締役会の監視体制、経営者の役割等のガバナンス体制

戦略



- 特定した自然関連の依存・インパクト/リスク・機会
- リスク・機会が事業・戦略・財務計画に与える影響
- シナリオを考慮した戦略のレジリエンス
- 組織における優先地域

リスクとインパクト管理



- 自然関連の依存・インパクト・リスク・機会を特定・評価・管理するためのプロセスと、管理プロセスに照らして取られた行動
- 上記プロセスの全社的リスク管理プロセスへの統合

測定指標とターゲット



自然関連の依存・インパクト、リスク・機会を評価・管理するための測定指標や目標、目標に対するパフォーマンス

TNFD提言に基づく開示

[環境](#) | [気候変動](#) | [TCFD・TNFD提言等に基づく統合開示](#) | [TCFD提言に基づく開示](#) | [脱炭素社会への移行計画](#) | [生物多様性](#) | [TNFD提言に基づく開示](#) | [汚染と資源](#) | [水使用](#) | [サプライチェーン（環境）](#)

[はじめに](#) ✓ [一般要件](#) ✓ [ガバナンス](#) ✓ [戦略](#) ✓ [リスクとインパクト管理](#) ✓ [測定指標とターゲット](#) ✓
[リスク・機会、依存・インパクトに関する取り組み](#) ✓ [用語と解説](#) ✓ [参考文献](#) ✓ [改訂履歴](#) ✓

INTRODUCTION

はじめに ～世界が目指すネイチャーポジティブ～

国際的に自然損失の阻止・回復の重要性の認識が高まる中(※1参照)、2022年12月に開催された第15回国連生物多様性条約締約国会議（COP15）において、愛知目標（2010年）以来の生物多様性に関する国際目標として「昆明・モントリオール生物多様性枠組（GBF）」が採択されました。

GBFでは、2050年ビジョン「Living in harmony with nature（自然と共生する社会）」のもと、2030年までに「生物多様性の損失を止め反転させ、自然を回復軌道に乗せるための緊急的な行動をとる」という「ネイチャーポジティブ(※2)」を目指すミッションや、23の具体的なターゲットが定められました。ターゲットには、生物多様性へのネガティブインパクトを減らしポジティブインパクトを拡大させるため、企業が事業における生物多様性への依存、インパクトやリスクを把握・開示することも盛り込まれています。これを踏まえ当社は、事業にかかわる自然関連課題および、ネイチャーポジティブに向けた貢献度の把握を進めています。

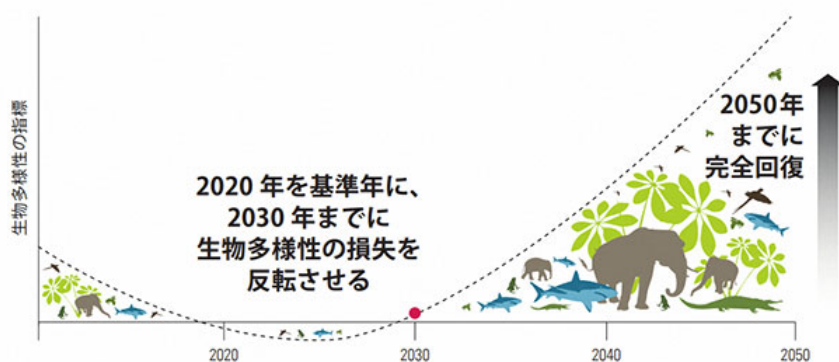
世界経済フォーラム¹⁾参考文献 より抜粋
(※1)

2030年までのネイチャー・ポジティブに向けた自然のための測定可能な世界目標(※2)

今後10年間のリスクの深刻度ランキング

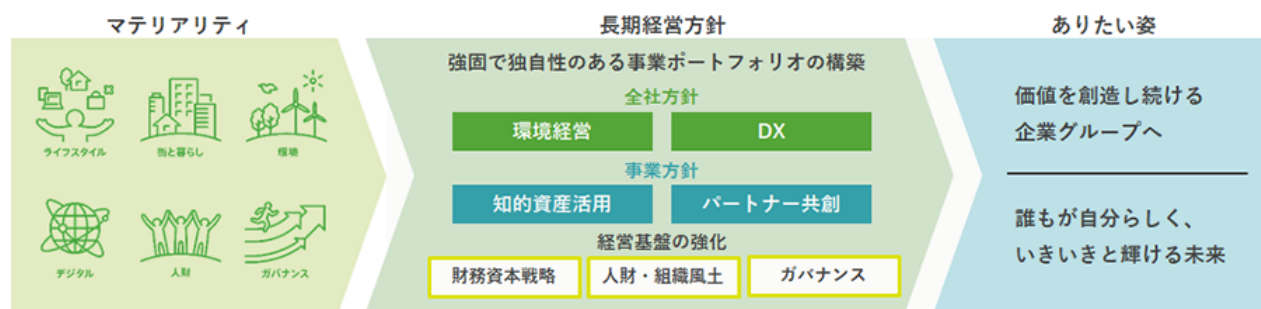
1	異常気象
2	地球システムの危機的变化
3	生物多様性の損失・生態系の崩壊
4	天然資源不足
5	誤報と偽情報
6	AI技術がもたらす悪影響
7	非自発的移住
8	サイバーセキュリティの不安
9	社会の二極化
10	汚染

出典：WWF



東急不動産ホールディングスの環境経営とTNFDレポートの位置づけ

- 当社グループは、社会課題を踏まえたマテリアリティを設定したうえで、「環境経営」を全社方針に掲げた、長期経営方針を定めています。長期経営方針を推進し、ありたい姿を実現します。



- 長期ビジョン及び中期経営計画2025では、「脱炭素社会」「循環型社会」「生物多様性」の重点課題への取り組みを通じ、環境を起点とした事業機会の拡大を目指しています。中でも「生物多様性」に関しては地域特性を踏まえたネイチャーポジティブへの貢献を掲げ、都市においては、都市に点在する緑をつなぐ人と自然に配慮した緑化、地方においては、生態系サービスとの共存を取り組み目標として、不動産開発・運営管理を行っています。
- 本TNFDレポート（以下「本レポート」と言います。）は、自然関連財務情報開示タスクフォース（TNFD）より2023年9月に発表された、自然関連リスク・機会の管理・開示のための「TNFD開示提言正式版」を参照し、当社グループの自然資本に関わる依存・インパクト、リスクと機会について開示するものです。なお、MS&ADインターリスク総研株式会社および株式会社シンク・ネイチャーと協働して、当社グループの事業の中での自然関連情報の検討・分析・整理を行っています。

TNFDフレームワークの構成

TNFDフレームワークは、4つの柱で構成された14項目の開示提言と、4つの柱に横断的に適用される基本的な考え方である6つの「一般要件」で構成されており、これら項目に関する開示が推奨されています。

開示フレームワークの概要

一般要件			
① マテリアリティの適用 ② 開示の範囲 ③ 自然関連課題の地域性 ④ その他のサステナビリティ課題との統合 ⑤ 考慮した時間軸 ⑥ 先住民、地域コミュニティ、影響を受けるステークホルダーとのエンゲージメント			
ガバナンス	戦略	リスクとインパクト管理	測定指標とターゲット
自然関連の依存・インパクト、リスク・機会に関するガバナンスを開示する。	自然関連の依存・インパクト、リスク・機会が、ビジネスモデル、戦略、財務計画に与える影響を、その情報が重要である場合に開示する。	自然関連の依存、インパクト、リスク・機会を特定・評価・優先順位付け・モニタリングするために使用しているプロセスを開示する。	重要な自然関連の依存、インパクト、リスク・機会を評価・管理するために使用される測定指標とターゲットを開示する。
A) 自然関連の依存・インパクト、リスク・機会に関する取締役会の監督 B) 自然関連の依存・インパクト、リスク・機会の評価と管理における経営者の役割 C) 自然関連の依存・インパクト、リスク・機会の評価・対応におけるステークホルダーとのエンゲージメント	A) 特定した自然関連の依存・インパクト、リスク・機会 B) 依存・インパクト、リスク・機会が戦略や財務計画に与える影響 C) シナリオを踏まえたリスク・機会に対する戦略のレジリエンス D) 優先地域の基準を満たす資産や活動の場所	A) 直接操業／上下流のバリューチェーンにおける依存・インパクト、リスク・機会を特定・評価・優先順位付けするためのプロセス B) 依存・インパクト、リスク・機会を管理するためのプロセス C) 自然関連リスクの特定・評価・管理プロセスの全社的リスク管理への統合	A) 重大な自然関連リスク・機会を評価・管理するために使用する測定指標 B) 依存・インパクトを評価し管理するために使用する測定指標 C) 自然関連の依存・インパクト、リスク・機会を管理するために使用するターゲットとそれに応じたパフォーマンス

TNFDフレームワークとLEAPアプローチ

TNFDでは、企業が自然関連の依存・インパクトやリスク・機会を把握するための任意アプローチである「LEAP」が提示されています。下表は、TNFDで示されている、LEAPの各フェーズが、前段に示した14項目の開示提言のいずれに対応しているかを整理したものです。本レポートでは、LEAPアプローチを参考に検討した結果を、「一般要件」および「TNFD開示提言」に沿って開示しており、該当タイトルの右上にアイコンで表しています。

LEAPアプローチの概要と開示提言への対応関係

Locate 自然との接点の発見	Evaluate 依存/インパクトの診断	Assess 重要なリスク/機会の評価	Prepare 対応/報告のための準備
L1: ビジネスモデル / バリューチェーンの範囲 L2: 異存・インパクトのスクリーニング L3: 自然との接点 L4: 影響を受けやすい地域との接点	E1: 生態系サ/インパクト ドラ ービス イバーの特定 E2: 依存・インパクトの特定 E3: 依存・インパクトの測定 E4: インパクトの重要性評価	A1: リスク・機会の特定 A2: 既存のリスク緩和、リスク・機会管理の調整 A3: リスク・機会の測定、優先順位付け A4: リスク・機会の重要性評価	P1: 戦略・資源配分の計画 P2: 目標設定・パフォーマンス管理 P3: 報告 P4: 公表
- バリューチェーン全体のどの分野で自然への依存やインパクトが重要かをスクリーニング - 自社拠点や、バリューチェーンで依存・インパクトが重要な分野の活動場所、関わっている生態系の把握 - どこが生態学的に影響を受けやすい地域かを評価	- バリューチェーンを通じて、場所ごとに、どのような生態系サービスに依存しているか、どのようなインパクトを与えているのかを特定 - 重要な依存・インパクトの程度を、様々な指標を使って評価	- 依存・インパクトの内容を踏まえ、自然関連リスク・機会を特定し重要性を評価 - 特に優先度の高いリスク・機会を特定 - リスクや機会の管理プロセスを検討	- 評価した内容を踏まえ、どのような対応戦略を取るのかを検討 - 目標設定の方法を検討 - 情報開示の内容を検討
上記LEAPアプローチは、以下の開示提言に対応			
戦略 D)	- 戦略 A) D) - リスク・インパクト管理 A) B) - 測定指標とターゲット B)	- 戦略 A) C) D) - リスク・インパクト管理 A) B) C) - 測定指標とターゲット A) B)	- ガバナンス A) B) C) - 戦略 B) C) - 測定指標とターゲット C)

【サマリー】本レポートの変更・追加点：リゾート施設等に関する開示

本レポートでは、前回特定した優先地域のうち、リゾート施設等13地域を代表する「東急リゾートタウン蓼科」について、場所の特性を踏まえたLEAP分析により依存・インパクトを詳細に評価しました。

前回までの検討・開示内容	全事業の依存・インパクトの概観の把握	ENCORE（用語集参照）等のツールも踏まえ、全事業を通じた依存やインパクトの概観を把握しました。
	優先地域の特定	当社グループの保有・運営する物件所在地について、自然の十全性・重要性、水ストレスに関連する各指標を分析し、「広域渋谷圏（※）」と「『東急リゾートタウン蓼科』を代表とするリゾート施設等13地域（以下、「リゾート施設等13地域」）」を優先地域としました。
	「広域渋谷圏」に焦点を当てたLEAP分析	優先地域である「広域渋谷圏」について、場所の特性を踏まえ、TNFDの提示するLEAPアプローチに沿った詳細な依存・インパクト、リスク・機会の検討を行いました。
主な追加工内容	「東急リゾートタウン蓼科」に焦点を当てたLEAP分析	優先地域であるリゾート施設等13地域のうち、ホテル・ゴルフ場・スキー場・別荘等を含めた大規模・中核的なリゾート施設であり、当社グループの事業および自然への依存・インパクトの面で重要性が高い代表的な場所として、「東急リゾートタウン蓼科」を選定し、LEAPアプローチに沿った依存・インパクト、リスク・機会の検討を行いました。

※広域渋谷圏とは、東急グループの渋谷まちづくり戦略において定めた、渋谷駅半径2.5kmのエリアのことを指します。

【サマリー】TNFD開示提言および本レポートの開示内容の全体像

当社グループの事業は多様な側面で自然に依存して成り立つ一方、インパクトも与えていることから、自然へのネガティブインパクトを抑制し、ポジティブインパクトを与える取り組みをこれまで継続的に行ってきました。

本レポートでは、TNFDの一般要件および開示提言に沿って、**LEAPも踏まえた**検討結果を説明しています。

TNFD 開示提言	開示が推奨されている主な内容	今回の開示内容（当社におけるTNFD開示）
ガバナンス	● 自然関連の依存・インパクトおよびリスク・機会に関する取締役会の監視体制、経営者の役割等のガバナンス体制 ● ステークホルダーエンゲージメント	● 当社の自然関連課題に関するガバナンス体制 ● 当社の人権方針、ステークホルダーエンゲージメント
戦略	● 特定した自然関連の依存・インパクト/リスク・機会 ● リスク・機会が事業・戦略・財務計画に与える影響 ● シナリオを考慮した戦略のレジリエンス ● 組織における優先地域	● 当社グループ全体の自然関連の依存・インパクトの概観 ● 当社直接操業拠点における優先地域 ● 以下の優先地域に焦点を当てた、自然関連の依存・インパクトおよびリスク・機会 (1) 「広域渋谷圏」 (2) リゾート施設等13地域を代表する「東急リゾートタウン蓼科」（以下、「東急リゾートタウン蓼科」） ● 他事業含め、現時点で想定される自然関連リスク・機会
リスクと インパクト 管理	● 自然関連の依存・インパクト・リスク・機会を特定・評価・管理するためのプロセス ● 上記プロセスの全社的リスク管理プロセスへの統合	● 当社グループが自然関連の依存・インパクトおよびリスク・機会を特定・評価・管理するプロセスと、全社リスク管理との関係
測定指標と ターゲット	● 自然関連の依存・インパクト、リスク・機会を評価・管理するための測定指標やターゲット、パフォーマンス	● 当社グループの自然関連課題に関する指標と目標

【サマリー】自然へのインパクト・依存の概観および優先地域の設定

ステップ1)

当社グループ全体の自然へのインパクト・依存の内容・重要性の把握

ENCORE（用語集参照）等のツールも踏まえ、全事業を通じた依存やインパクトの概観を把握しました。

セグメント	事業内容	売上 成長	パブリック オープン	自然へのインパクト										自然への依存			
				土地利用 （農地・森林 の活用）	水・海洋 資源の活用	資源利用 （水・土・空気の 汚染）	GHG 排出	気候 変動	廃棄物	その他	供給サービス （水・土・空気の 汚染）	調整・維持サービス （気候変動・生物多 様性の喪失）	文化的サービス （景観・レクリエーション）	供給サービス （水・土・空気の 汚染）	調整・維持サービス （気候変動・生物多 様性の喪失）	文化的サービス （景観・レクリエーション）	その他
都市開発	オフィス・商業 施設/分譲・賃貸 住宅等	建設・開発	VH			M	H	M	H	H		M	L				
		運営	VH			H	H	H	H	H		L	L				H
観光投資	再エネ施設 （太陽光/風力/ バイオマス）	建設・開発	VH			M	H	M	H	H		M	L				
		H															
	観光生産	H															
	観光消費	VH				H	H	H	H	H	M	M	VH	L	VH		
物流投資	物流施設	建設・開発	VH			M	H	M	H	H			M	L			
		運営	VH											L	L		M
	マシニング管理 最適化事業	運営・改修	VH														
管理運営	ホテル、ゴルフ 場、スキー場等	建設・開発	VH	VH		M	H	M	H	H		M	L				
		VH															
	食料等の生産	VH	VH	VH		H	M	H	H	H		VH	VH	VH	VH		
	運営	VH	VH	VH		H	M	H	H	H		M	L	M	H	VH	
ヘルスケア等	ヘルスケア等	建設・開発	VH			M	H	M	H	H		M	L				
		運営・利用	VH			H	H	H	H	H		L	L				H

インパクト

不動産開発・運営時の土地改
変・占有など陸域生態系の利用

依存

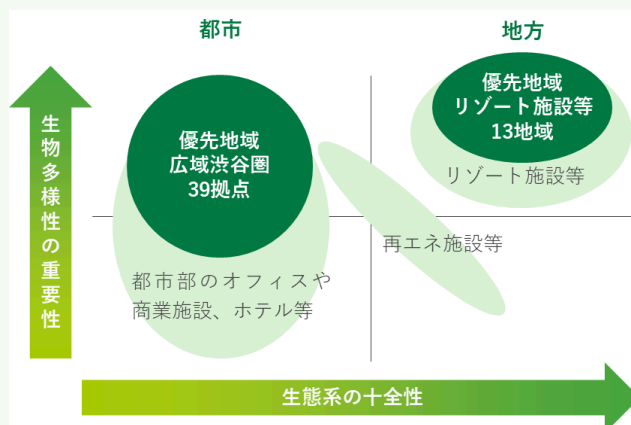
資源等の供給サービス、自然に
よる癒し・景観などの文化的サ
ービス



事業規模（売上規模）

ステップ2) 各物件所在地における自然の観点での重要性の分析

当社グループの保有・運営する物件所在地について、自然の十全性・重要性、水ストレスに関連する各指標を分析し、「広域渋谷圏」と「リゾート施設等13地域」を優先地域としました。



以下の場所での詳細分
析を実施

- (1) 広域渋谷圏
(2023年度開示)
- (2) 東急リゾートタウ
ン蓼科
(2024年度開示)

【サマリー】 広域渋谷圏の都市開発事業におけるネイチャーポジティブへの貢献

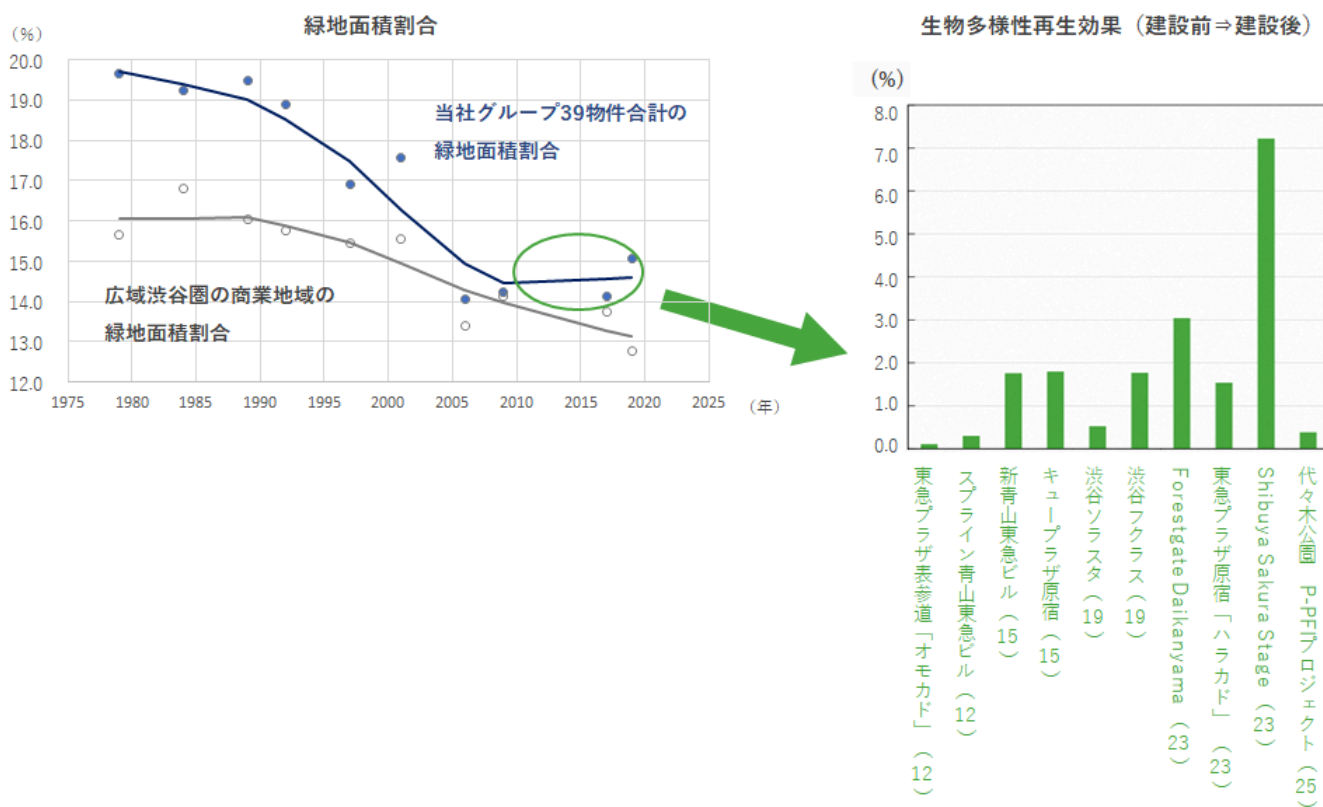
広域渋谷圏における自然関連の依存・インパクト

広域渋谷圏における都市開発事業では、土地改変や占有などのインパクトを与えるとともに、浸水やヒートアイランド現象の緩和、自然による癒しや美しさなど、様々な面で自然に依存していることが分かりました。

このうち、土地利用・建物緑化による自然へのインパクトを（株）シンク・ネイチャーの分析ツールを用いて定量分析した結果、当社グループの広域渋谷圏における物件建設前後の生物多様性再生効果が、2012年度以降の物件からプラスとなっていることが分かりました。

近年竣工の物件における、都市開発諸制度等による緑地面積の確保や、植栽樹種での在来種選定など、緑化の量と質の確保に向けた取り組みの成果が表れ、当社グループのまちづくりが、ネイチャーポジティブに貢献していると評価されております。

特に再開発事業の対象となっている物件は、緑地の量や質がこれまでの施設と比べ高い傾向にあり、今後も自然と共生したまちづくりを推進していきます。



※ ○ 内は竣工年

【サマリー】 東急リゾートタウン蓼科におけるネイチャーポジティブへの貢献

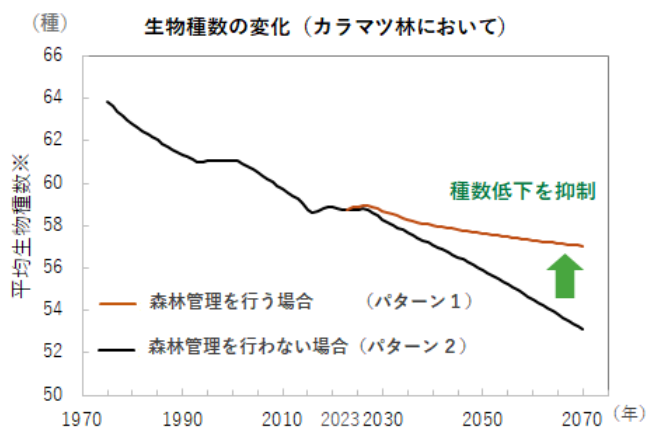
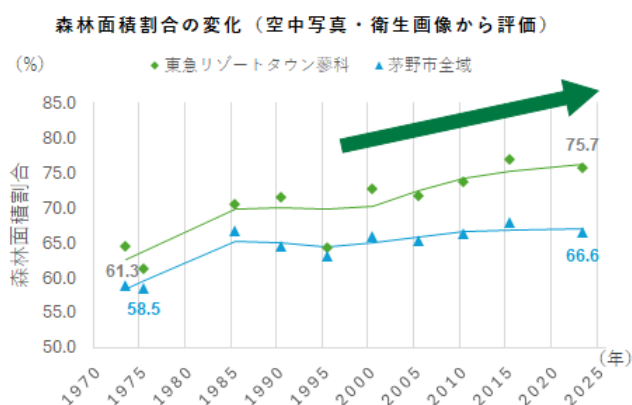
東急リゾートタウン蓼科における依存・インパクト

優先地域として分析した「東急リゾートタウン蓼科」の事業では、観光資源やレクリエーション機能、気候調整・災害緩和などの様々な面で自然に依存しています。またバリューチェーンを通じ、土地改変・占有をはじめとしたネガティブインパクトを与える可能性がある一方、森林管理などの取り組みによりポジティブなインパクトも与えています。このうち重要なインパクトの一つである施設開発・運営を通じた土地改変・占有の影響を測る指標として、開発開始以降の森林面積の割合の変化を（株）シンク・ネイチャーと協働で、定量評価しました。

空中写真・衛星画像からの森林面積の分析の結果、森林面積はゴルフ場や別荘建設等による落ち込みを挟みつつも、**全体の推移としては回復傾向にあり、現在は最も回復した水準となっていること**、森林を維持・回復しながらの事業運営により当社グループのリゾート開発・運営がネイチャーポジティブに貢献していることが評価されました。（下左図）。

また「東急リゾートタウン蓼科」では、**森林経営計画を策定の上、間伐などの森林管理に取り組んでいます**。現在、森林を構成する樹木が高齢化していることから、今後は間伐を継続しつつ、老齢化したカラマツ林の一部皆伐と植林を含む森林管理も検討していきます。

森林管理のあり方が生物多様性にもたらしうるインパクトについても定量評価を実施、「年間2ヘクタールずつ皆伐および植林する管理方法」を行う場合は、森林管理を行わず自然遷移に任せる場合と比べ、**森林での生物種数の低下を大きく抑制できることが分かりました**（下右図）。こうした結果も参考に、引き続き適切な森林管理で、生物多様性の保全に努めていきます。



【サマリー】 リスク・機会の把握、サプライチェーン協働、今後の方針

依存・インパクトを踏まえた自然関連のリスク・機会

依存・インパクトの分析を踏まえ、現時点で当社の事業上、特に重要と考えられる自然関連の物理的リスク・移行リスクおよび機会を整理しました。

様々な自然関連リスクが想定される一方で、事業機会の獲得も多く期待できることが分かりました。

サプライチェーンにおけるリスク・機会、インパクトへの取り組み

当社グループが関わる不動産業においては、開発から運営は長期間にわたること、かつ多くの関係者が関わるため、ステークホルダーと協働してサプライチェーン全体で自然関連の課題に取り組む必要があると考えています。

●サステナブル調達方針

「気候変動への対応」「生物多様性の保全」など、「人権や労働に関する国際的な基準の順守・尊重」に加えて、環境への配慮を含めた「サステナブル調達方針」を定め、サプライチェーン全体で取り組みを推進しています。

●森林破壊ゼロの取り組み

建設時に使用されるコンクリート型枠用合板パネルは、原産林における環境破壊や先住民からの土地収奪などの可能性が指摘される場合があります。当社グループでは、建設会社と連携し、コンクリート型枠用合板の持続可能性配慮木材（FSCおよびPEFC認証材並びに国産材等）利用率を2030年度までに100%とする目標を定め、分譲マンション等での認証材や国産材の利用を進めています。

自然関連のインパクト等への当社の具体的取り組み

項目	取り組み
都市開発事業	まちづくり、緑化技術、植栽管理など
ホテル・レジャー事業	森林経営、希少生物の保護など
その他	外来生物対策、汚染・廃棄物削減、資源循環、水利用削減



建物緑化イメージ

今後に向けて

今後も引き続き、当社グループの事業による依存・インパクト、リスク・機会の検討を深めていく予定です。特に、自然関連リスク・機会による当社グループ事業や財務への影響については、シナリオ分析の考え方も踏まえながら検討をさらに深めるほか、国際動向を踏まえた自然関連の指標・目標のあり方についても検討していく予定です。

INDEX

INTRODUCTION

- ＞ はじめに
- ＞ 東急不動産ホールディングスの環境経営とTNFDレポートの位置づけ
- ＞ TNFDフレームワークの構成
- ＞ サマリー

TNFDを踏まえた自然関連情報開示

- ＞ 一般要件
- ＞ ガバナンス
- ＞ 戦略
 - ＞ 当社グループ全体の自然への依存とインパクトの概観
 - ＞ 当社グループの保有・運営物件における優先地域の検討
 - ＞ 広域渋谷圏におけるLEAPアプローチ
 - ＞ 東急リゾートタウン蓼科におけるLEAPアプローチ
- ＞ リスクとインパクト管理
- ＞ 測定指標とターゲット
- ＞ リスク・機会、依存・インパクトに関する取り組み
- ＞ 用語と解説
- ＞ 参考文献

TNFDを踏まえた自然関連情報開示

一般要件

TNFDは、4つの柱で構成された14項目の開示提言の上に、開示全体で横断的に適用すべき6つの「一般要件」を提示しており、これらの項目に対する自社の立場を明確にして開示全体に適用することを推奨しています。

一般要件の各項目について、当社の基本的な考え方を以下に記載します。

1. マテリアリティの適用

当社グループは、長期経営方針の策定にあたり、当社グループの経営に対する重要性およびステークホルダーにとっての重要性を踏まえ、マテリアリティを特定しています。その一つとして自然関連テーマを含む「サステナブルな環境をつくる」を掲げており、本レポートでは、自然関連課題に焦点を当てて情報開示をしています。

自然への依存・インパクトについては、当社グループの経営およびステークホルダーの視点から重要と考えられる内容を説明しています。リスク・機会については、当社グループの経営に与えるインパクトの観点で重要と考えられる内容を説明しています。

2. 開示のスコープ

今回の開示では、全事業分野/主要バリューチェーン段階について自然への依存・インパクトおよびリスク・機会の概観を説明するとともに、当社が直接保有・運営している物件のある場所全てを対象に、優先地域の検討を行いました。優先地域として、「広域渋谷圏」の都市開発事業およびリゾート施設等13地域における「東急リゾートタウン蓼科」については、地域の分析を踏まえた、より詳細な依存・インパクトやリスク・機会について説明しています。

また、開示推奨項目のうち、シナリオ分析については、今回開示では対象外としています。シナリオを踏まえたリスク・機会の検討についても、今後検討を深めていく予定です。

3. 自然関連課題の地域性

当社グループは、自然関連課題が地域によって異なることを認識しています。

そのため、当社にとっての自然関連課題の面で特に優先される地域であるとした「広域渋谷圏」および「東急リゾートタウン蓼科」については、地域および関わっている自然の特性を踏まえた依存・インパクト、リスク・機会の検討を行いました。

4. その他のサステナビリティ課題との統合

当社グループは、自然関連課題が、気候変動や人権、地域・コミュニティとの関係性など他の様々なサステナビリティ課題と密接に関連があることを認識しています。

例えば、森林や都市の自然・緑地を保全することは、災害の激甚化やヒートアイランド現象といった気候変動の影響への適応、温室効果ガス吸収を通じた気候変動緩和につながります。このような、他のサステナビリティ課題と自然関連課題との関連性を認識したうえで、自然関連課題の把握の方法や統合的な開示のあり方を検討していきます。

5. 考慮した時間軸

今回の開示では、**短期および中長期の時間軸**で、依存・インパクト、リスク・機会を検討しています。今後、地域に基づく分析を拡大・深化させていくなかで、当社グループの自然関連課題を適切に捉えるためにどのような時間軸を設定すべきか、検討を深めていきます。

6. 先住民、地域コミュニティ、影響を受けるステークホルダーとのエンゲージメント

「ガバナンス」の柱で説明しているとおり、当社は人権方針を策定したうえで、先住民族を含む地域コミュニティの権利などサプライチェーンを含む重要な人権課題を特定し、サプライヤーへのサステナブル調達方針の浸透により人権に与える影響の未然防止や軽減に取り組んでいます。また、新規プロジェクト候補や既存事業において、事業活動に関係するステークホルダーの人権を尊重するように努めているほか、**自然関連の取り組みにおいて地域のステークホルダーとのエンゲージメント**を行っています。

ガバナンス

ガバナンス

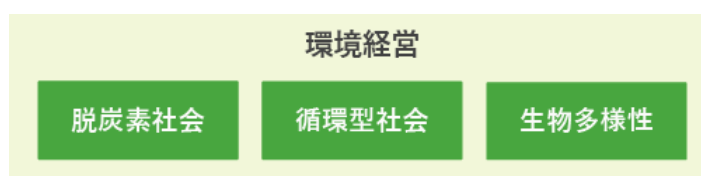
TNFDの「ガバナンス」では、自然関連の依存・インパクト、リスク・機会に関する取締役会の監視や経営層の役割について説明することが推奨されています。

当社の自然関連のガバナンス体制については以下のとおりです。

主な組織の役割

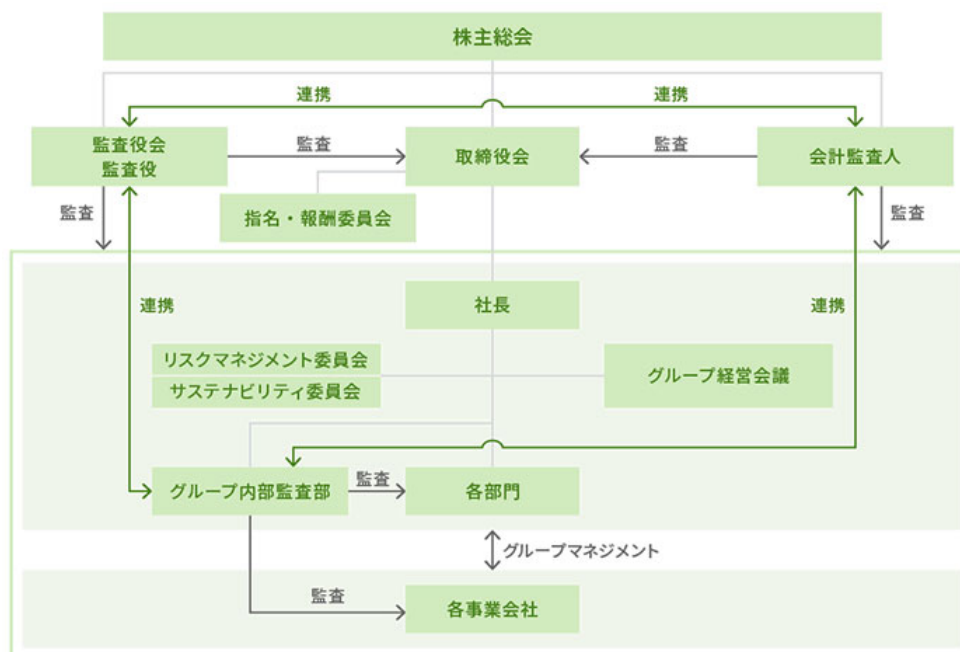
- 代表取締役社長（委員長）および執行役員を構成メンバーとするサステナビリティ委員会を設置し、自然関連課題を含む環境経営やサステナビリティの重要課題について計画立案・実績確認を実施しています。
- 取締役会は、当該重要課題や審議結果についてサステナビリティ委員会から報告を受け、進捗状況の監督・定期的なレビューを実施しています。

当社は、長期経営方針の中で「環境経営」を全社方針に掲げ、中期経営計画の中で、環境重点課題を「脱炭素社会」「循環型社会」「生物多様性」とし、事業を通じた環境取り組みを行っています。



体制図

- グループ経営会議、サステナビリティ委員会が連携し、環境経営に関する方針・目標（KPI）・行動計画を策定し、取締役会が監督しています。
- KPIに対する進捗状況のモニタリング・実績管理はサステナビリティ委員会にて実施しています。



ガバナンス

人権およびステークホルダーエンゲージメント

TNFDでは、自然関連の依存・インパクト、リスク、機会の評価や管理において、自然との関連性が高い先住民族、地域コミュニティ、影響を受けるステークホルダーとの効果的かつ有意義なエンゲージメントが重要視されており、「ガバナンス」の側面で開示することが推奨されています。

以下で、当社の事業におけるサプライチェーンを含めた自然との関わりに関連する、地域コミュニティとのエンゲージメントについて紹介します。

人権の尊重

当社グループは、事業に関わるステークホルダーの人権を尊重することは事業を行ううえで不可欠であるとの考えのもと、「東急不動産ホールディングスグループ人権方針」を策定しています。「世界人権宣言」などの国際的な人権基準を支持し、サプライヤーと共に人権を尊重した事業活動を行っています。

人権に関する重要課題として、地域住民・先住民族の権利や、サプライチェーンを含めた強制労働・児童労働などの複数の課題を特定したうえで、人権デュー・デリジェンスの仕組みの構築や、人権リスクの未然防止・軽減に向けた取り組みを行っています。

新規プロジェクト候補もしくは既存事業においては、当社のリスク管理プロセスに則り人権尊重に関するリスクを継続的に評価することで、そのプロジェクト自体もしくは地域社会における事業活動に関係するステークホルダーの人権を尊重するように努めています。

調達においても、「サステナブル調達方針」を定め、たうでサプライヤーに人権尊重を求めるとともに、持続可能性に配慮した型枠木材の調達などを進めています。

ステークホルダーエンゲージメント

当社グループは、幅広い事業展開を通じた地域や関係者に与える影響が大きいため、さまざまなステークホルダーとの緊密な連携が必要と考え、従業員や地域社会、取引先、お客さまなどのステークホルダーとの対話を進めています。

次頁で、具体的なエンゲージメントの事例を紹介します。

都市でのエンゲージメント

東急不動産（株）は広域渋谷圏において、官民で構成される渋谷駅エリアマネジメント協議会の事務局として、防災・防犯対策、屋外広告物地域ルール の策定、情報発信、賑わい創出など、まちづくりに関するルールづくりやまちづくり活動を行っています。

特に自然災害の面では、渋谷駅周辺の地形の特徴も踏まえ、地下広場にて官民関係者による浸水実働訓練を定期的 to 実施し、有事の際のお客様の避難誘導や浸水対策の確認等を行っています。このように、自然災害時に備えた安心の体制とルールづくりに取り組んでいます。

また、東急不動産（株）では、渋谷区と「渋谷区地域防災に関する包括連携協定」を締結し、渋谷区の地域防災力の向上に取り組んでいます。「災害に強い渋谷のまちづくり」を目指す渋谷区と、「サステナブルで多彩なまちづくり」を目指す東急不動産が、互いの掲げる目標の実現を目的として、官民連携で渋谷のまちの価値向上の取り組みを進めています。



豪雨災害対策として浸水実働訓練の実施



災害時のルールづくり（帰宅困難者受入）



渋谷区地域防災に関する包括連携協定を締結（東京都渋谷区）



地域循環共生圏に関する包括連携協定を締結（長野県茅野市）

地方でのエンゲージメント

東急不動産（株） および東急リゾート&ステイ（株）では、東急リゾートタウン蓼科において、長野県茅野市および一般社団法人諏訪広域脱炭素イノベーション協会と、持続可能な循環共生型の脱炭素社会（地域循環共生圏）の創造を通じたカーボンニュートラルなまちづくりに資することを目的とした包括連携協定を締結し、地域とともに取り組みを推進しています。

また、再生可能エネルギーにおいて地域と連携して地域課題に取り組むべく、一般社団法人再生可能エネルギー地域活性化協会の代表理事を務め、市区町村協議会や県主催の研修会等で講演を行うなどの対話を積極的に行い、地域社会との長期的な関係性構築に努めています。

サステナブル調達方針

当社グループが携わる不動産業においては、住宅、オフィスビル、商業施設、ホテル・レジャー施設などの開発から運営は長期間にわたること、かつ多くの関係者が関わるため、ステークホルダー（設計会社・施工会社・お客さまなど）と協働してサプライチェーン全体で自然関連の課題に取り組む必要があると考えています。

「人権や労働に関する国際的な基準の順守・尊重」に加えて、「気候変動への対応」「生物多様性の保全」「資源の有効利用」「適切な水利用」「適切な森林資源利用」という環境への配慮を含めた「サステナブル調達方針」を定め、サプライチェーン全体で自然環境保全の取り組みを推進しています。

「サステナブル調達方針」では自然環境保全に関して以下の取り組みを掲げています。

- 資材調達・事業活動の際に、周辺環境や生物多様性、生態系への負荷の低減に取り組む
- 資源保存や再生産確保のための措置を講じていない絶滅危惧種の動植物に由来する原材料の不使用
- 事業に使用する資源の有効利用する
- 生物多様性や保護価値の高い森林の保全、森林と共存する地域の文化、伝統、経済を尊重し、伐採国・地域における法令を遵守し、再生材、認証材など持続可能な方法で生産された森林資源を活用する

サプライチェーン・デューディリジェンス

サプライヤーである建設会社には、建設工事の発注時に当社のサステナブル調達方針の順守を条件とし、定期的にデューディリジェンスアンケートを実施し、各社の状況を確認しています。課題がある場合には、建設会社と連携して対応することにより、責任あるサプライチェーンの構築を目指します。2023年度は、定例アンケート調査で97社を評価するとともに、そのうち2社を対象に個別ミーティングを行い、課題点の改善や先進事例の共有等を実施しています。



サプライヤーに対するエンゲージメント実施

森林破壊ゼロの取り組み

建設時に使用されるコンクリート型枠用合板パネルは、その多くが南洋材を原材料としており、原産林における環境破壊や先住民からの土地収奪などの可能性が指摘されています。当社グループでは、1次サプライヤーである建設会社と連携して対応することにより、**建物の建設に使用するコンクリート型枠用合板の原材料における持続可能性に配慮した木材（FSCおよびPEFC認証材並びに国産材等）利用率を、2030年度までに100%とする目標を定め、以下のような取り組みを進めました。**

住宅の事例

- 2022年度には分譲マンション1棟(ブランズ千代田富士見)の建設工事において型枠合板にPEFC認証材を使用しています。内装材等で使用する認証材以外の木材製品についても、建材メーカーへのヒアリングにより可能な範囲で原産地および合法性を確認しています。また、2023年6月には「(仮称)コンフォリア芝浦四丁目」を着工しました。型枠木材はもちろん、サステナブルな素材である木材（国産またはPEFC認証材）をRC構造の中に組み込んだ木造ハイブリッド構造建築としています。
- (株)東急Re・デザインは、「カーボンニュートラル無垢材の会」に参加し、住宅で使用する木材製品の情報を収集しています。



ブランズ千代田富士見



- 広域渋谷圏に位置する COERU SHIBUYA(2022年6月竣工)において、SGEC認証を取得した長野県産のカラマツ材を木質ハイブリッド耐火集成材として使用し、木鋼組子(耐震ブレース)にフィンランド産の合法木材を使用しました。
- 『Forestgate Daikanyama (フォレストゲート代官山)』のTENOKA棟は、サーキュラーエコノミー活動を行う事業者や行政と連携し、地域と都市をつなぐ活動拠点です。建物はその活動拠点にふさわしく、当社グループの保全対象森林、岡山県西粟倉村の間伐材を構造材として活用しています。(詳細は「その他の取組み 資源循環」に記載)



COERU SHIBUYA



TENOKA 代官山

ガバナンス

生物多様性方針の改定

当社グループは、2010年のCOP10の翌年の**2011年**、**生物多様性方針**を策定しました。

自然と共生するまちづくりを進めるとともに、2022年3月には環境省のイニシアチブ30by30に賛同、2023年6月にはTNFDフォーラムに参画するなど、グローバル生物多様性枠組み（GBF）や日本政府の生物多様性国家戦略、まちづくりGX戦略、ガイドライン等、**国内外の社会・政策動向や枠組み**をとらえています。

これまでの**当社グループの環境配慮と自然との共生の歩み**を踏まえ、TNFD開示での検討を契機とし、当社グループの生物多様性方針を以下の通り改訂しました。これを基に生物多様性への取り組みを今後推進していきます。



生物多様性方針（概要）

<コミットメント>

「昆明モントリオール生物多様性枠組（GBF）」で定められた、「Living in harmony with nature（自然と共生する社会）」「ネイチャーポジティブ」を目指す国際的な目標を尊重し、ステークホルダーと協働しながら、生物多様性へのネガティブインパクトを回避・最小化し、ポジティブインパクトを拡大するための取り組みを推進する。

- 事業を通じた生物多様性への依存・インパクトの把握、自然へのネガティブインパクトの削減・防止およびポジティブインパクトの創出
- 不動産の開発・運営・管理における地域の生態系の把握および損失の回避・最小化、生物多様性の保全・再生と人々の快適性・レジリエンス向上が調和した土地利用の推進
- 陸域/海域の30%を保全するというGBFのターゲットを踏まえた生態系の保全の推進
- 環境や人権に配慮した持続可能な資源調達およびサーキュラーエコノミーの考え方に基づく資源利用効率の向上
- ステークホルダーとの積極的なエンゲージメント
- 多様なステークホルダー全体の生物多様性、生態系サービスに関するリテラシー向上に向けた教育・啓発

「戦略」の開示の全体像

TNFDの「戦略」では、自社が特定した自然関連の依存・インパクトやリスク・機会、それらが自社の事業や戦略、財務計画に与える影響、シナリオを踏まえた戦略のレジリエンス、事業活動やバリューチェーン上の優先地域について説明することが推奨されています。

本レポートでは、当社グループの事業について以下の内容を検討し、『「戦略」の開示の全体像』～『上記以外の事業分野における重要なリスク・機会』で説明しています。

なお、自然関連リスク・機会による当社グループ事業や財務への影響については、シナリオ分析の考え方も踏まえながら検討をさらに深めてまいります。

戦略における開示推奨内容	本レポートにおける検討内容
自然への依存・インパクトの説明	<u>当社グループ全体：自然への依存・インパクトの概観</u>
	LEAPアプローチに沿った依存・インパクトの定性・定量的な検討
	<u>「広域渋谷圏」(優先地域)</u>
	<u>「東急リゾートタウン蓼科」(優先地域)</u>
自然関連リスク・機会とそれによる事業、戦略等への影響の説明	<u>当社グループ全体：自然への依存・インパクトの整理を踏まえた想定されるリスク・機会の特定</u>
	依存・インパクトの検討を踏まえたリスク・機会の特定
	<u>「広域渋谷圏」(優先地域)</u>
	<u>「東急リゾートタウン蓼科」(優先地域)</u>
優先地域の説明	<u>保有・運営する物件所在地における自然の観点での優先地域の検討</u>

当社グループ全体の自然への依存とインパクトの概観

TNFDの分類を参照し、事業・バリューチェーン段階別に依存・インパクトの内容と定性的な重要性についてその概要を検討しました。UNEP（国連環境計画）が開発したツールであるENCOREやSBTs for Natureのツールにおける、セクター別レーティングを参考に※1、依存やインパクトの重要性をVery High～Lowの4段階で整理しました。分析結果は以下です※2。

インパクト

- 不動産開発・運営時の土地改変・占有などの面で「陸域生態系の利用」が特に高い。
- GHG排出や廃棄物排出、操業段階での水使用、外来種導入なども高い。

依存

- 不動産建設・運営時の水資源、建材などの供給サービスのほか、景観の向上・癒し等の文化的サービスが高い。
- ホテルやレジャー施設では、バリューチェーン上流の食材等の生産段階で、水供給や花粉媒介、気候調整などが特に高い。

セグメント	事業内容	売上規模	バリューチェーン	自然へのインパクト								自然への依存					
				陸域生態系の利用	淡水・海洋生態系の利用	資源利用		GHG排出	汚染	廃棄物	その他	供給サービス		調整・維持サービス			文化的サービス
						水	その他資源					水資源	その他資源	影響緩和	気候調整	その他	
都市開発	オフィス・商業施設／分譲・賃貸住宅等		建設・開発	VH			M	H	M	H	H		M	L			
			運営	VH		H		H		H		H		L	L		H
戦略投資	再エネ施設（太陽光/風力/バイオマス）		建設・開発	VH			M	H	M	H	H		M	L			
			燃料生産	H				H	H			VH					
			操業	VH		H	H	H	H	H	M	M	VH	L	VH		
	物流施設		建設・開発	VH			M	H	M	H	H		M	L			
			運営	VH				H		H	H			L	L		M
管理運営	マンション管理環境緑化事業		管理・改修	VH							H						
	ホテル、ゴルフ場、スキー場等		建設・開発	VH	VH		M	H	M	H	H		M	L			
			食材等の生産	VH	VH	VH		H	H			VH	VH	VH	VH	VH	
			運営	VH	VH	H	M	H		H	H	H	M	L	M	H	VH
	ヘルスケア等		建設・開発	VH			M	H	M	H	H		M	L			
			運営・利用	VH		H		H		H		H		L	L		H

クリックすると拡大されます

※1 全事業における建設・開発段階、再エネ・レジャー施設以外の物件の運営・操業段階のレーティングは各ツールの「不動産」、再エネ施設の運営段階は「再生可能エネルギー」、レジャー施設の運営は「ホテル・リゾート・クルーズ」、バイオマス燃料や食材等の生産は「森林製品」「農業」のサブインダストリーをベースに、必要に応じ補完・調整して重要性を検討しました。

※2 セグメントのうち「不動産流通」については、直接の操業段階での依存・インパクトの重要性が高くないこと、間接的な依存・インパクトは他の不動産事業と同様であることから本表では割愛しています。

当社グループの保有・運営物件における優先地域の検討

バリューチェーンの中でも、当社グループ物件の開発～運営段階での自然のかかわりの重要性が特に高いと考えられるため、当社が保有・運営する主要267拠点（オフィス・商業施設、ホテル、レジャー施設、再エネ施設等/2024年3月）を対象に、物件所在地を踏まえた優先地域の検討を行いました。TNFDが提示する、生態学的に影響を受けやすい地域等の視点を参照した下表の指標と、当社の依存・インパクト、リスク・機会面での重要性から、優先地域を検討しました。



立地による優先度評価に用いた指標・情報

TNFDの優先地域の観点	参照した指標・情報
生態系の十全性※1	Biodiversity Intactness Index（生物多様性完全度指数）※2の高さによって評価
生物多様性の重要性	以下の指標を総合して評価 - 保護地域および生物多様性重要地域（KBA：Key Biodiversity Area）※3との近接 - STAR指標※4 - 保全優先度※5
水ストレス	ベースライン水ストレス（Baseline Water Stress）※6の高さによって評価

※1 生態系の構成、構造、機能が自然の変動範囲内にある度合いとされている。（所謂「手つかずの自然」が100%で、当該地の生態系に手を加えた結果、どれほど生物種が残っているかを表すもの）

※2 最低限の攪乱しか受けていない場合と比べて、どの程度の種が残っているか、%で示した指標（出典：参考文献²⁾）

※3 国際基準により選定された、生物多様性の保全の鍵となる重要な地域。

※4 そこでの種の脅威軽減活動が世界全体の絶滅リスク軽減に寄与する可能性を定量化した指標。

※5 生物種の分布の情報を踏まえ、生物種の絶滅を防ぎ生物多様性を保全するうえでの優先度を表した指標。（出典：参考文献³⁾）

※6 流域の水供給量に対する水消費量の割合に基づき、流域における水のひっ迫度を表した指標。（出典：参考文献⁴⁾）

生態系の十全性： 都市部にあるオフィス・商業施設・都市型ホテルの所在地は生態系の十全性が低く、地方のリゾートホテルやレジャー施設、再生可能エネルギー施設の所在地は十全性が中程度～高い。

生物多様性の重要性： 全体のうち114拠点(2024年3月)が保護地域と近接。都市・地方問わず保全優先度が高い地域が多数あり。

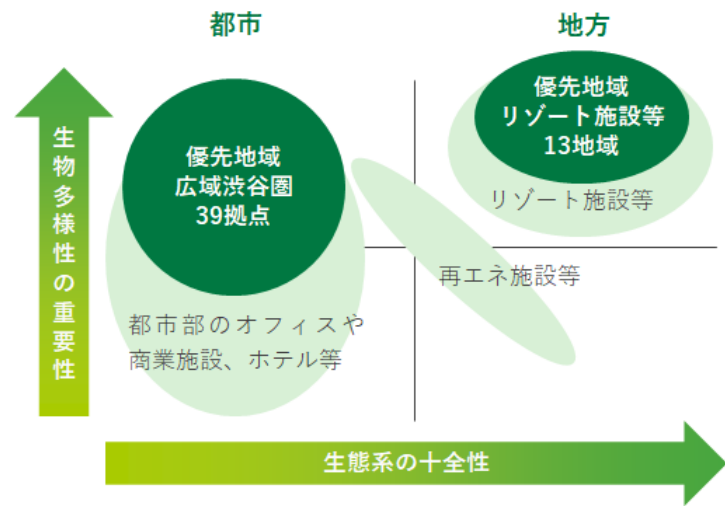
指標に基づいてスコアリングを行い、当社内での相対的な重要性をマッピング。

水ストレス： 水ストレスがかなり高い（または高い）地域に位置する物件はない。

各指標の分析結果とともに、「[当社グループ全体の自然への依存とインパクトの概観](#)」における当社グループ全体の自然への依存・インパクトの検討結果も踏まえ、当社グループにとっての自然関連リスク・機会の観点で、特に優先的に検討すべき地域（優先地域）を下図のとおり整理しました。

都市開発事業の「[広域渋谷圏](#)」およびホテル・レジャー事業の「[東急リゾートタウン蓼科](#)」について、「[広域渋谷圏および東急リゾートタウン蓼科におけるLEAPアプローチ](#)」～「[ホテル・レジャー事業（東急リゾートタウン蓼科を含む）における重要なリスク・機会](#)」で、TNFDの提供するアプローチであるLEAPに沿って、自然への依存・インパクト、リスク・機会の詳細検討を行いました。

優先地域①： 広域渋谷圏（物件数：39） ※渋谷駅を中心とした半径2.5km圏内の地域	「<u>当社グループ全体の自然への依存とインパクトの概観</u>」の依存・インパクトの分析により、事業規模（売上規模）を踏まえると、都市開発事業における自然へのインパクトが特に大きいと考えられます。 その中でも多数の当社物件が集積するなど注力するエリアであること、生物多様性の重要性が都市部の中でも高いこと（「<u>広域渋谷圏における自然の状態と重要性</u>」参照）、これまでも生態系に関する調査・研究を継続してきたことを勘案して、自然関連リスク・機会面で重要な「広域渋谷圏」を優先地域としました。
優先地域②： リゾート施設など13地域	事業規模を踏まえた相対的なインパクトの重要性は、都市開発事業より高くないものの、生態系の十全性と生物多様性の重要性が高い「リゾート施設等13地域」を優先地域としました。 その中でも、ホテル・ゴルフ場・スキー場・別荘等を含めた大規模・中核的なリゾート施設であり、当社グループの事業および自然への依存・インパクトの面で重要性が高い代表的な場所として、「東急リゾートタウン蓼科」を選定し、詳細評価を実施しました。



戦略

広域渋谷圏および東急リゾートタウン蓼科におけるLEAPアプローチ

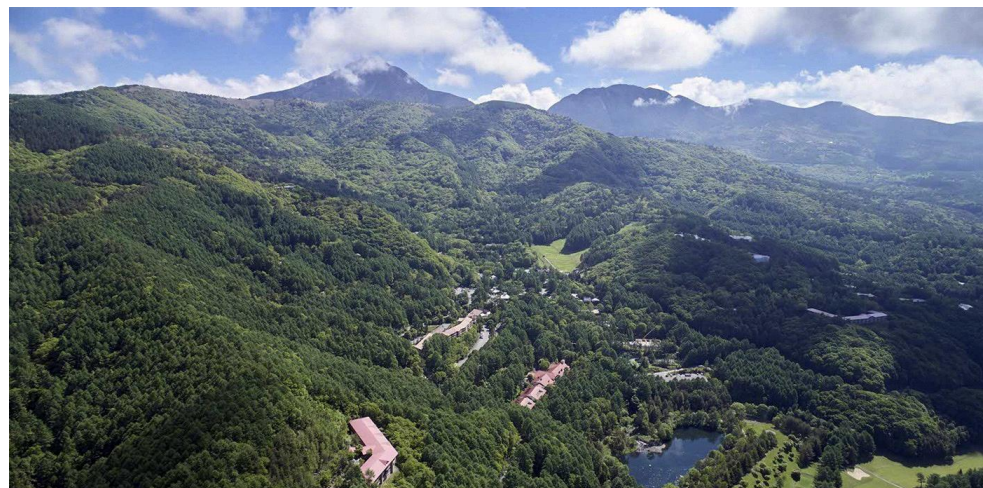
優先地域とした地域のうち、「広域渋谷圏」および「東急リゾートタウン蓼科」については、TNFDの提示するLEAPアプローチを踏まえ、自然への依存・インパクトと、それに伴う自然関連リスク・機会を、次ページ以降で、より詳しく検討しました。具体的には以下の内容を検討しています。

Locate 自然との接点の発見	- 優先地域の検討（「<u>当社グループ全体の自然への依存とインパクトの概観</u>」～「<u>当社グループの保有・運営物件における優先地域の検討</u>」参照） - 広域渋谷圏の事業やホテル・レジャー事業が接点をもっている自然の状態や重要性の把握
Evaluate 依存・インパクトの診断	「広域渋谷圏」の都市開発事業および「東急リゾートタウン蓼科」でのホテル・レジャー事業におけるバリューチェーンを通じた依存・インパクトの定性的な整理 - シンク・ネイチャー社と連携した定量評価
Assess リスク・機会の評価	- リスク・機会の検討に必要な外部環境の整理 「広域渋谷圏」を含む都市開発事業および「東急リゾートタウン蓼科」を含むホテル・レジャー事業でのリスク・機会の検討
Prepare 対応・報告の準備	リスク・機会に対する既存の取り組みの検討・整理

■ 広域渋谷圏（東京都渋谷区）



■ 「東急リゾートタウン蓼科」（長野県茅野市）



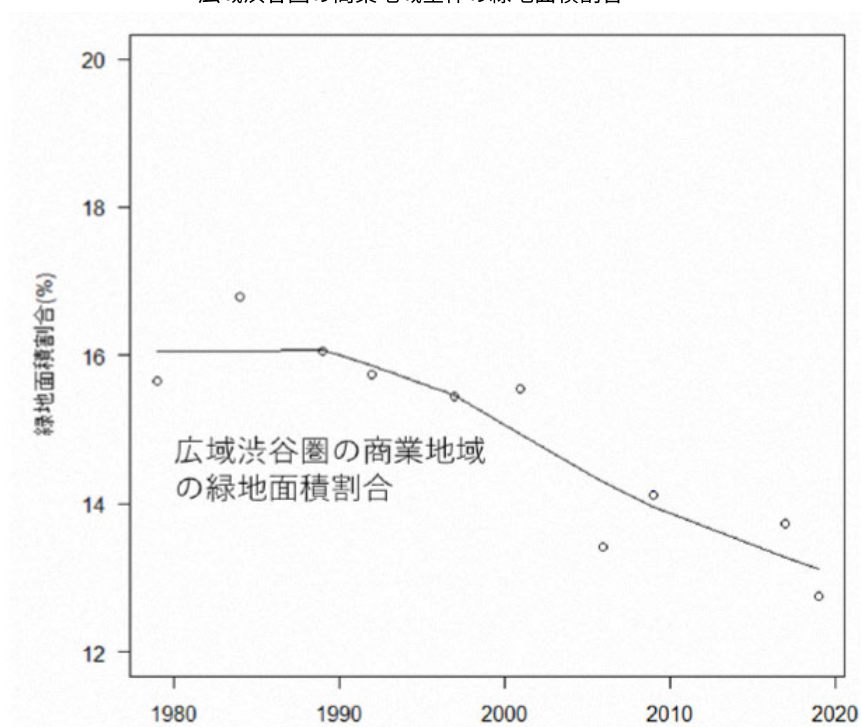
広域渋谷圏における自然の状態と重要性

生態系の十全性

広域渋谷圏は「都市・産業」を中心とした生態系タイプであり、生態系の十全性が高い地域ではありません。

一方、1980年代以降、広域渋谷圏の商業地域全体の緑地面積割合は継続して減少しており（航空写真より算出）、生態系の十全性がさらに低下傾向にあると考えられます。

広域渋谷圏の商業地域全体の緑地面積割合

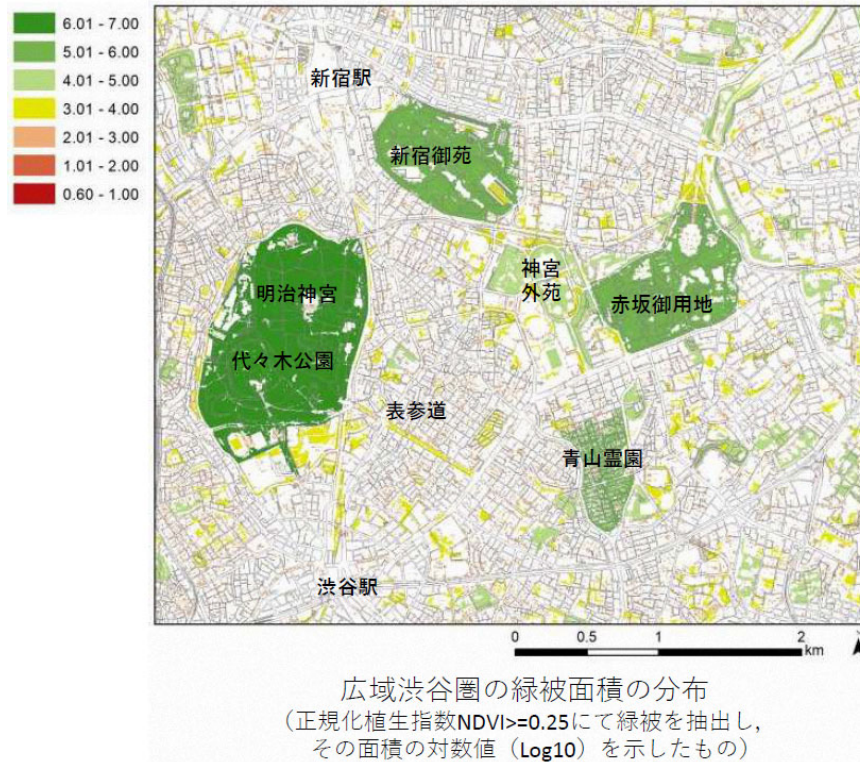


（株）シンク・ネイチャーによる分析

生物多様性の重要性

東京都市大学、当社グループの（株）石勝エクステリアおよび（株）東急不動産R&Dセンターの3者で、2016～2018年度に、広域渋谷圏の生態系の共同調査・研究⁶⁾を実施しました。広域渋谷圏は、明治神宮・代々木公園、新宿御苑・赤坂御用地などの大規模緑地に囲まれ、一方で大規模緑地に囲まれた市街地においては、小規模な緑が広く点在しているなど、都心でも稀有な自然と共存するエリアです。

こうした大規模な緑地には新種・絶滅危惧種や都内では珍しい動植物も生息するとされており、広域渋谷圏は、このような大規模緑地をつなぐエコロジカル（生態系）ネットワークを形成する上で重要な地域と考えられます。



エコロジカルネットワーク

優れた自然条件を有している地域を核として、これらを有機的につなぐこと。採餌・営巣・繁殖などの生息のステージを地域の中で行えることで、個体群の絶滅や遺伝的な多様性の低下を防ぐことに寄与したり、多様な種間の関係性を構築することで地域全体の種の多様性の回復につながるといった効果がある。

事業を通じた依存・インパクトの全体像

広域渋谷圏の都市開発事業における、バリューチェーンを通じた依存・インパクトの全体像は下図のとおりです。

建設資材の調達段階では**建材・木材等の資源**に依存し、インパクトを与えています。不動産の開発・運営段階では、**土地改変・占有**をはじめとしたネガティブインパクトを与える可能性がある一方、**ヒートアイランド現象や災害緩和といった調整サービス**^{※1}、**癒しやすストレス緩和、レクリエーションなどの文化的サービス**^{※2}の観点で自然に依存しています。また、ネガティブインパクトだけでなく、建物緑化の取り組み等を通じて、**生きものの生息地の提供**など生態系への**ポジティブインパクト**も与えています。特に重要性が高いと考えられる依存やインパクトの詳細について、次頁以降で説明します。

バリューチェーンにおける自然への依存・インパクト ※太字は特に重要と考えられる依存・インパクト



※1 調整・維持サービス：気候調整や局所災害の緩和、土壌侵食の抑制、有害生物や病気を生態系内で抑制する効果など、生物多様性により環境を制御するサービス。

※2 文化的サービス：人間が自然にふれることで得られる、審美的、精神的、心理的な面などで影響を受ける文化的なサービス。

生息地の提供によるポジティブインパクト

広域渋谷圏での生育・生息地サービスに関する調査

東京都市大学、（株）東急不動産R&Dセンターおよび（株）石勝エクステリアによる共同研究⁷⁾の中で、広域渋谷圏において、屋上庭園を設置して生物多様性を考慮した3つの物件とその周辺地域を対象に、蝶類の調査を行いました。その結果、各物件の屋上緑地でチョウ類の存在が確認されており、特に明治神宮から原宿、表参道につながる生態系ネットワークの一部として当社グループの建物緑化が機能し、生息地の提供により周辺生態系へポジティブインパクトを与えている可能性が明らかになりました。

蝶（チョウ）類が確認されたエリア



東急プラザ表参道「オモカド」

観察調査

鳥類の定点撮影調査

広域渋谷圏での生物モニタリングの継続的实施

調査方法

- 鳥類調査（観察調査・定点撮影調査）
 - 6月、9月、1月の計3回、「おもはらの森」を任意に踏査し、目視観察及び鳴き声等で確認された鳥類の種名、個体数、行動等を記録。
 - 鳥の利用頻度の高いバードバスを焦点とし、2か所で、感知式カメラおよび感知式ビデオカメラにて飛来時に自動撮影。
- 昆虫類調査（任意観察調査）
 - 6月、8月、9月の計3回、「おもはらの森」を任意に踏査し、目視観察及び鳴き声等で確認された昆虫類の種名、個体数の概数等を記録。

広域渋谷圏にある「東急プラザ表参道『オモカド』」では、2012年度から毎年（コロナ過等一部期間除く）、屋上庭園「おもはらの森」における鳥類と昆虫類のモニタリング調査を実施し、生き物の生息・飛来状況の変化を把握しています⁸⁾。

広域渋谷圏での生物モニタリングの継続的实施

鳥類については、2012～2019年度において、毎年10～16種、累計22種が確認されています。

例えば、スズメのつがいやシジュウカラなどが巣箱で営巣する様子、ツグミなどの様々な鳥類がバードバスでの飲水、植栽での採餌・探餌、休息などを行う様子が確認されており、様々な鳥類が「おもはらの森」を生息環境として恒常的に利用していることが分かっています。

昆虫類については、2012～2019年度において、毎年40～64種、累計151種が確認されています。

特に、移動能力が高いナミアゲハや、屋上緑地内に餌資源があるミンミンゼミ、アオスジアゲハ、など9種が8か年で継続的に確認されています。

モニタリング結果からも、「おもはらの森」を中心とした建物緑化が、広域渋谷圏における生き物の生息地の提供により、生態系にポジティブインパクトを与えている可能性が示唆されます。

今後もモニタリングを継続して自然の状態を把握していく予定です。



おもはらの森

■ 経年の鳥類リストと観察写真（確認調査）

No.	目名	科名	種名	
			和名	学名
1	ハト	ハト	キジバト	<i>Streptopelia orientalis</i>
2	カツオドリ	ウ	カワウ	<i>Phalacrocorax carbo</i>
3	ペリカン	サギ	アオサギ	<i>Ardea cinerea</i>
4	タカ	タカ	オオタカ	<i>Accipiter gentilis</i>
5	キツツキ	キツツキ	コゲラ	<i>Dendrocopos kizuki</i>
6	スズメ	カラス	オナガ	<i>Cyanopica cyanus</i>
7			ハシボソガラス	<i>Corvus corone</i>
8			ハシブトガラス	<i>Corvus macrorhynchos</i>
9		シジュウカラ	シジュウカラ	<i>Parus minor</i>
10		ツバメ	ツバメ	<i>Hirundo rustica</i>
11		ヒヨドリ	ヒヨドリ	<i>Hypsipetes amaurotis</i>
12		メジロ	メジロ	<i>Zosterops japonicus</i>
13		ムクドリ	ムクドリ	<i>Spodiopsar cineraceus</i>
14			コムクドリ	<i>Agropsar philippensis</i>
15		ヒタキ	ツグミ	<i>Turdus naumanni</i>
16			ジョウビタキ	<i>Phoenicurus aureus</i>
17			エゾビタキ	<i>Muscicapa griseisticta</i>
18		スズメ	スズメ	<i>Passer montanus</i>
19		セキレイ	ハクセキレイ	<i>Motacilla alba</i>
20		アトリ	カワラヒワ	<i>Chloris sinica</i>
21	(ハト)	(ハト)	カワラバト(ドバト)	<i>Columba livia</i>
22	インコ	インコ	ワカケホンセイインコ	<i>Psittacula krameri manillensis</i>
7目16科22種				

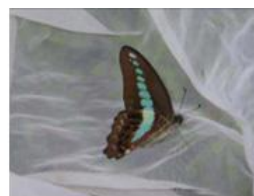
注1 種名及び分類は、「日本鳥類目録 改訂第7版」(日本鳥学会、2012)に準拠した。



スズメ (つがいで営巣)



ハクセキレイ



アオスジアゲハ



シジュウカラ



ツグミ (バードバス)



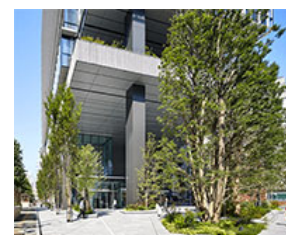
ナナホシテントウ

建物緑化によるポジティブインパクトの定量評価（手法）

「事業を通じた依存・インパクトの全体像」で検討した重要性が高い自然へのインパクトのうち、当社グループの物件の土地占有および建物緑化による生態系へのインパクトを、（株）シンク・ネイチャーの協力のもと、定量的に分析しました。

定量分析の概要

- 対象：当社グループの広域渋谷圏のオフィス・商業施設39物件
- 方法：空中写真に基づき定量化した建設前の植栽状況(樹種・本数)と、現在の各物件における植栽状況(樹種・本数)を踏まえ、（株）シンク・ネイチャーの生物多様性ビッグデータに基づき、物件建設前後での植栽による生物多様性再生効果を定量的に分析。

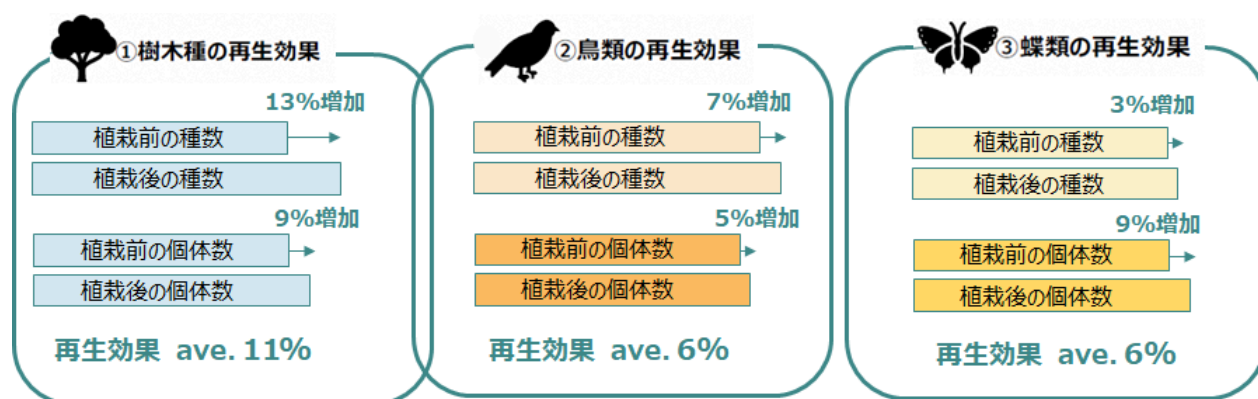


渋谷ソラスタ

生物多様性 再生効果

植栽樹種とそれを利用する鳥・蝶の関係に基づき、建設地点の1kmグリッド内に生息する生物が、建設前後でどれだけ増減するかの割合を、3分類群の種数と個体数でそれぞれ算出し、計6つの値の平均を結果に採用。

※下図は、（株）シンク・ネイチャーの分析手法の考え方を示したイメージです



①②③を平均した結果、再生効果は約7%となる

出典：（株）シンク・ネイチャー

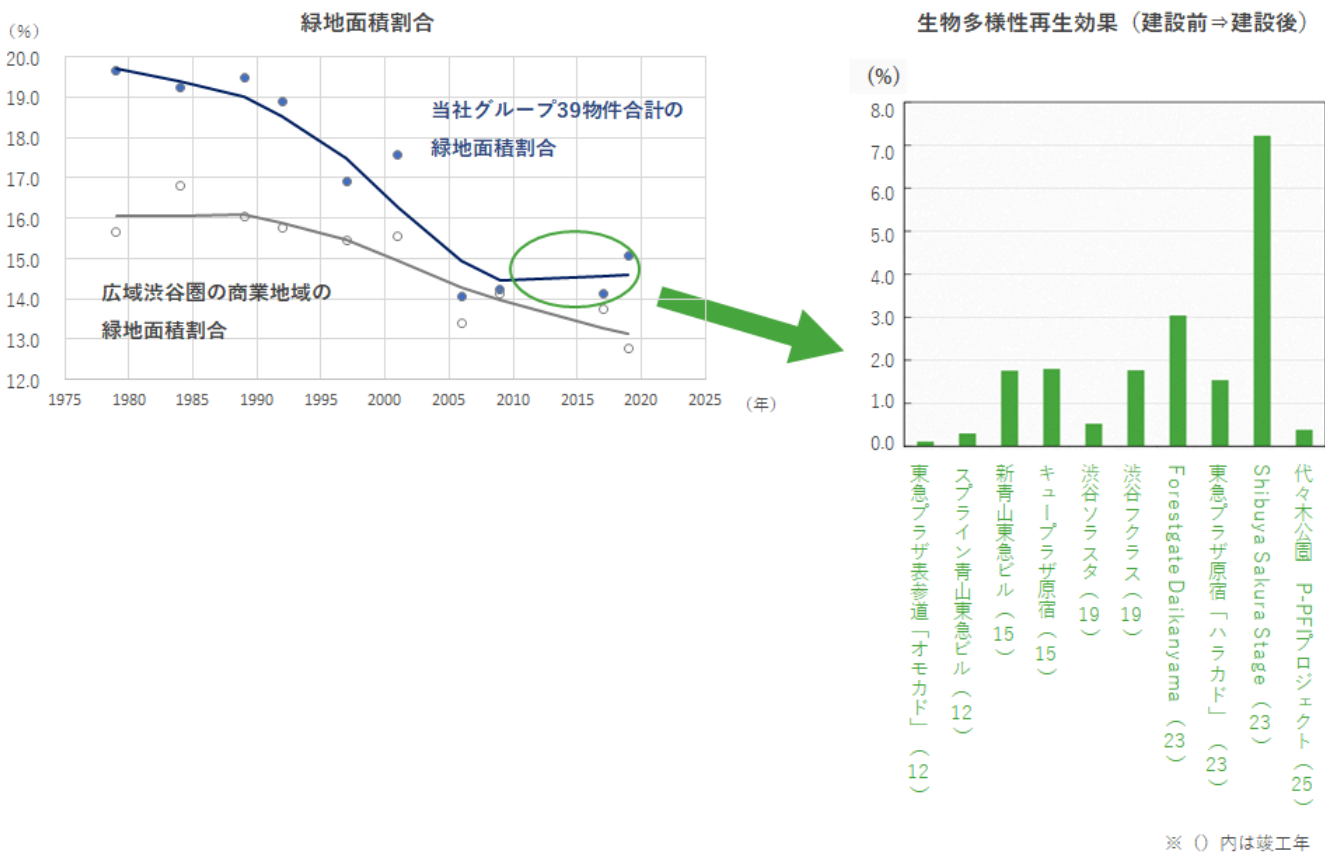
建物緑化によるポジティブインパクトの定量評価（結果）

広域渋谷圏におけるネイチャーポジティブへの貢献

1980年代から、特に1990～2000年代にかけて、緑地面積割合は建設前後で減少傾向にあります。当社グループ39物件全体では、商業地域全体の平均を上回って推移していました。さらに、COP10（生物多様性条約第10回締約国会議）が開催されるなど世界的なターニングポイントとなった2010年以降、生物多様性の損失から反転し、回復傾向（ネイチャーポジティブ）となっています。

生物多様性再生効果については、全39物件のうち15物件で建設前後の再生効果がプラスとなりました。特に、2012年度以降竣工の物件は生物多様性再生効果が高く、広域渋谷圏全体の生物多様性の回復に貢献していると考えています。

都市再開発事業の対象施設等を中心に、当社グループが得意とする地域共生のまちづくりにおいて、緑の量・質の確保と来街者・施設利用者の快適性を調和させた開発・運営を行っていることが、近年の生物多様性再生効果の高さに結びついていると考えられます。



広域渋谷圏を生物多様性の面でも環境先進都市へ

全39物件での植栽による種の捕捉率（広域渋谷圏全体に生息する種のうち、当社グループ物件の緑地で呼び込むことが可能な種の割合）を、（株）シンク・ネイチャーにて分析した結果、鳥類では約6割、蝶類では約9割の種を呼び込むことができる植栽であることが分かりました。特に在来樹木に基づく植栽を行っている物件が、高い捕捉率を示し、緑の質も生物多様性再生効果のアップに寄与しています。

例えば「Shibuya Sakura Stage」では、国や地域、東京都の在来種を含めた多くの樹種を多数植栽することによって、多くの種の鳥や蝶を呼び込める可能性があり、このことが種の捕捉率と再生効果の高さ(7.2%)につながっています。

近年の物件を中心に、在来種植栽などを含む緑化が生物多様性の再生に貢献していることが分かったため、今後も緑地の質に配慮した緑化に取り組むことが重要と考えています。

(株) シンク・ネイチャーが分析した種リスト

[illegible]

Shibuya Sakura Stage（2023年11月竣工）

渋谷駅に隣接する桜丘では、渋谷の新たなランドマークとなる大型複合施設「Shibuya Sakura Stage」の開発を進めています。

本物件では、憩いの空間となる緑豊かな空間「はぐくみSTAGE」を整備し、ヒートアイランド対策にも寄与する地上、屋上、壁面等を活用した立体的な緑化を推進するとともに、太陽光発電等の再生可能エネルギー利用や次世代技術導入等による環境負荷低減にも取り組みます。



Shibuya Sakura Stage遠景



はぐぐみSTAGE

土地利用・緑化によるポジティブインパクトの面的評価

エコロジカルネットワーク形成に関する評価

生物多様性の取り組みをサポートする環境コンサルティング会社 株式会社地域環境計画の協力のもと、広域渋谷圏でのエコロジカルネットワーク形成の現状と方向性について分析しました。

地形や緑地の現状の分析から、広域渋谷圏は、武蔵野台地に渋谷川および目黒川の谷の低地が入り組んだ地形であり、谷地形や谷部に面した斜面に残存する緑地が多いことが確認されました。

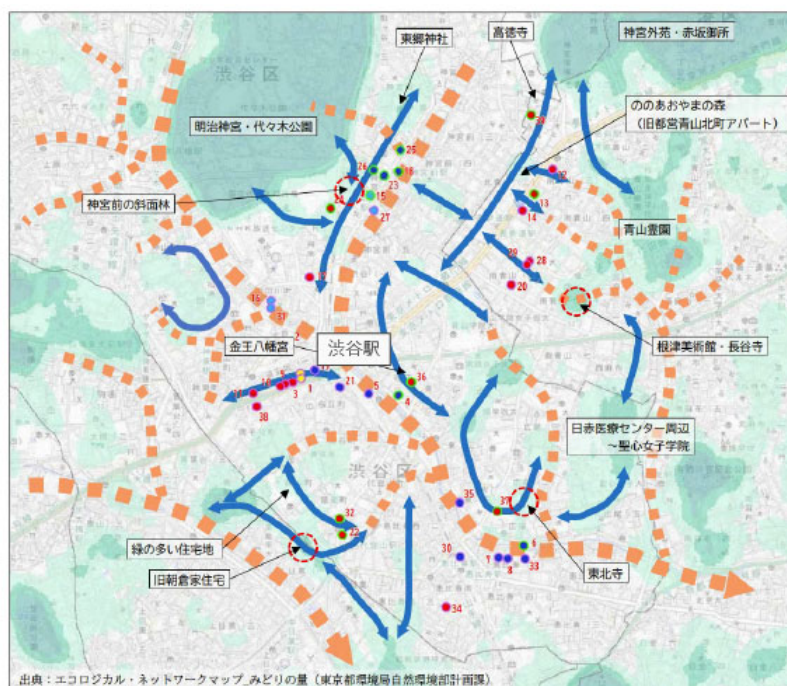
また、当社の物件は、右図の赤○の位置にあり、物件同士が近接・集中している箇所もあります。

今後のエコロジカルネットワークをより充実させるためには、次の3つの場所の着目点が有益と考えられることが分かりました。

- ① 緑量が多い場所同士が近接している
- ② 谷や谷沿いの斜面など地形的につながりがある
- ③ 対象物件が近接・集中している

今後もサイトの特性に応じた緑地整備に配慮し、生物モニタリング調査も継続して実施する予定です。

■ 広域渋谷圏における谷地形のつながりとエコロジカルネットワーク形成の方向性



- : 谷部や斜面に位置する
周辺の主な緑地
- : 谷地形のつながりの軸
- : エコロジカルネットワーク
を強化・充実させる軸

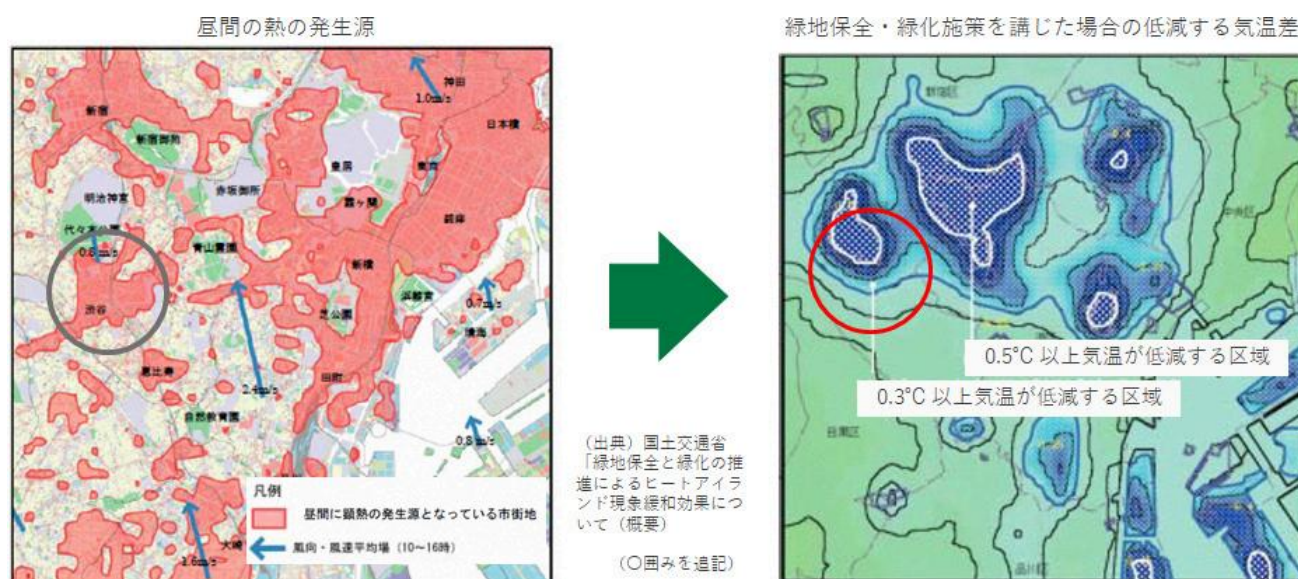
(出典：地域環境計画 (2023)
「広域渋谷圏における生物多様性に資する
生態系ネットワーク調査」

調整・維持サービスへの依存

気候調整・災害緩和など（都市における調整・維持サービス）の重要性

国の生物多様性国家戦略やまちづくりGX戦略、東京都の生物多様性地域戦略において、都市の重要な生態系サービスとして、自然によるヒートアイランド現象の緩和、洪水被害の軽減などの機能が重視されており、依存の観点では、これらの災害緩和・気候調整の生態系サービスが重要と考えられます。国土交通省によると、広域渋谷圏周辺（図の○で囲まれたエリア）は熱の発生源である一方、緑地保全や緑化施策を総合的に講じた場合に気温低下が期待できる地域と考えられます。

また、渋谷区の「みどりの整備方針」では、建物緑化などによって大規模緑地とのつながりを形成することは、都市のヒートアイランド現象の緩和に貢献するクールスポットの創出に寄与するとされており、依存の面だけでなく、こうした調整サービスに対するポジティブインパクトを与える面での重要性も高いと考えられます。



文化的サービスへの依存

自然によるストレス緩和・癒し（文化的サービス）の機能

当社グループでは、オフィスビルで提案する新しい働き方「GREEN WORK STYLE」の一環として、緑（植物や自然）が人に与える影響や効果を科学的に検証しました。例えば、緑のある屋上スペースでの休憩による効果を検証した結果、緑のある休憩後のほうが緑のない屋内と比べてストレス度が6.0ポイント低く、集中度の上昇は高い、ということが分かりました。

この結果からも、広域渋谷圏を含む都市においては、**景観の改善、ストレス緩和・癒し**といったウェルネスへの効果、働く人のひらめきやコミュニケーション活性化、モチベーションアップなどの**生産性向上**、そして、オフィス・商業施設などの**魅力や資産価値向上**といった面で、文化的サービスの重要性が高いと考えられます。

実証実験概要

目的：植物のあるスペースで休憩することが、休憩後のストレスや知的生産性に与える影響の検証

対象者：14人（男性 30代4人/40代3人、女性 30代4人/40代3人）／日時：2018年6月2日（土）

実施場所：日比谷パークフロント（会議室/屋上テラス）

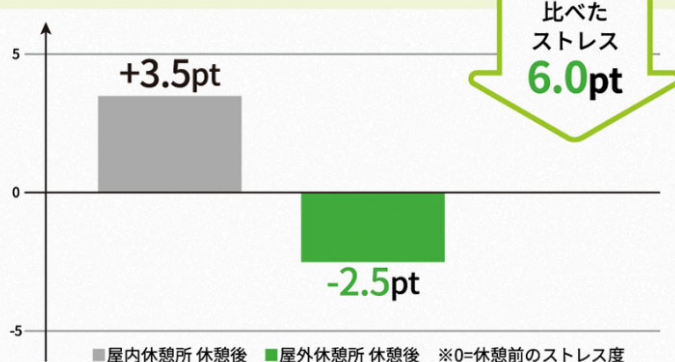
収集データ：脳波、作業用タスクの回答数や正答率、主観評価

利用機器：感性アナライザ（©電通サイエンスジャム）

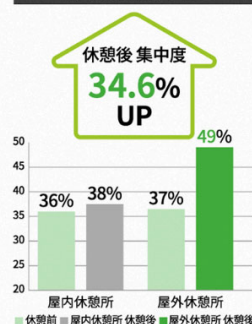
詳細：作業用タスク実施後、①＜植物のあるスペース＞または②＜植物のないスペース＞で休憩。休憩後にもう一度作業用タスクを行い、①と②で感性アナライザから得られたストレス値やタスクの作業効率に与える影響に違いがみられるか検証。



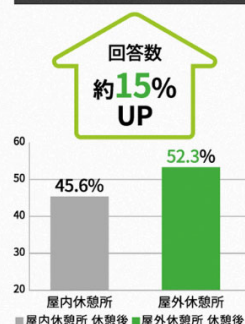
休憩前後 ストレス度



作業後 集中度



マインドマップ集中度





日比谷パークフロント

広域渋谷圏を中心とした都市開発事業における重要なリスク・機会

当社グループの自然への依存・インパクトに基づき、関連する社会動向・政策の方向性など外部環境の情報も参照したうえで、都市開発事業において想定されるリスク・機会を検討しました。当社グループの事業にとっての重要性を定性的に検討した結果、重要と考えられるリスク・機会は以下のとおりです。

依存している生態系サービスの劣化による物理的リスクや、規制、市場環境の変化による移行リスクなどのリスクが想定される一方で、次頁のとおり、多くの自然関連機会も生じることが分かりました。

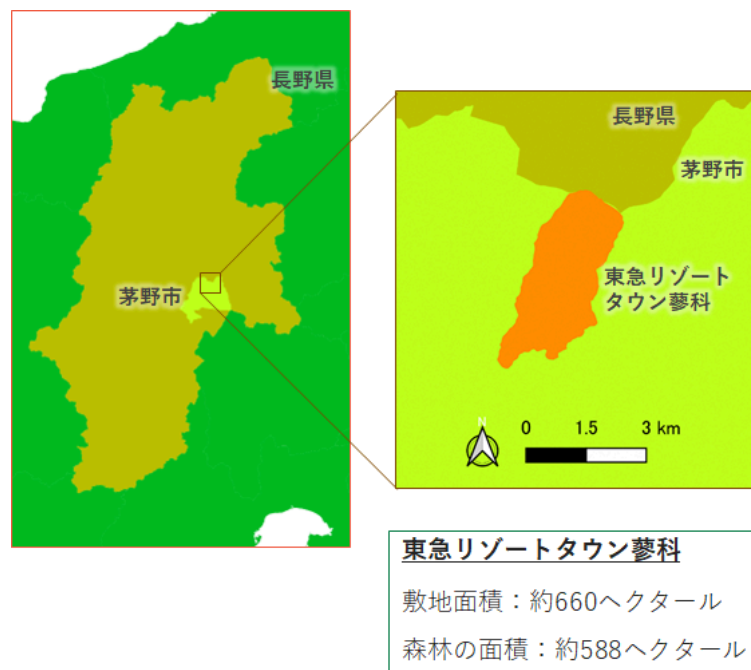
リスクの分類		主な依存・インパクト	都市開発事業におけるリスクの内容
物理的 リスク	急性・慢性	ヒートアイランド現象の緩和（調整・維持サービスへの依存）	● 自社および他ステークホルダーの土地開発に伴うヒートアイランド現象の悪化による空調コスト等の増加、都市の生活・滞在環境の悪化
		レクリエーション、視覚的アメニティ（文化的サービスへの依存）	● 自社および他ステークホルダーの土地開発に伴う自然の劣化による景観の悪化など、まちの魅力の低下、資産価値の低下
移行 リスク	政策・法	建材・木材などの資源調達（自然へのインパクト）	● 自然保護のための土地改変や資源採取関連の規制強化による、建材・木材等の不足、調達コストの増加
			● 物件の緑化率向上を求める規制強化による規制対応コストの増加
	市場	オフィス・商業施設等の物件の開発・運営による土地改変・占有（陸域生態系へのインパクト）	● エコロジカルネットワーク形成への配慮や、在来種植栽など、みどりの質の向上を求める規制／政策の導入・強化による対応コストの増加
			● 自然へのネガティブインパクトが少ない／みどりの量・質の向上、エコロジカルネットワーク形成等により自然にポジティブインパクトを与える物件に対する顧客・テナントの選好の高まり（リスク）
	技術	水や建材などの利用（資源利用によるインパクト）	● 資源・エネルギー効率が高く環境負荷の低い建設技術の導入のためのコスト増加
評判	土地改変・占有、汚染、廃棄物排出、外来種導入などの事業によるネガティブインパクト	● 地域の生態系や景観、自然の文化的サービスにネガティブインパクトをもたらす開発・操業に対する批判や訴訟	

機会の分類			主な依存・インパクト	都市開発事業における機会の内容
機会	市場	顧客・テナント	土地改変・占有、汚染、廃棄物排出などネガティブインパクトの低減 緑地による生息地の提供、エコロジカルネットワーク形成など生態系（および生態系サービス）へのポジティブインパクト	● 自然へのネガティブインパクトが少ない／みどりの量・質の向上、緑化技術の進展、エコロジカルネットワーク形成等により自然にポジティブインパクトを与える物件に対する顧客・テナントの選好の高まり
		政策・法		● 都市開発における緑地の量や質に対する政策的支援やインセンティブの享受
		資本フロー・ファイナンス		● 自然へのネガティブインパクトが少ない／みどりの質等の向上、緑化技術の進展、エコロジカルネットワーク形成等により自然にポジティブインパクトを与える不動産に対する投資の増加
	評判資本	企業価値		● 生態系に配慮した不動産開発、持続可能な資源調達、汚染削減などを通じて、自然へのネガティブインパクトを低減し、ポジティブインパクトを与える事業活動による、自社の評判や企業価値の向上
		エンゲージメント・まちの価値		● 自然へのネガティブインパクトが少ない開発・操業や、みどりの量・質の向上、緑化技術の進展、エコロジカルネットワーク形成等により自然に ポジティブインパクトを与える開発・操業による、地域コミュニティとの関係性の向上
				● 地域の自然の魅力を引き出す事業運営によるまち全体の魅力・ブランド価値や資産価値の向上

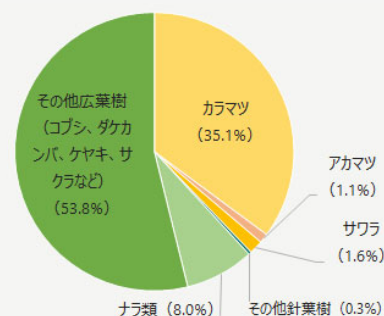
戰略

東急リゾートタウン蓼科の自然の特徴

「東急リゾートタウン蓼科」は、ホテル・ゴルフ場・スキー場・別荘などを備えた大規模な複合リゾートであり、敷地には約588ヘクタールの広大な森林を有しています。そのうち約3割以上と多くを占めるのが戦後に木材利用のために植林されたカラマツ林であり、そのほかミズナラなどのナラ類も多く見られるのが特徴です。



「東急リゾートタウン蓼科」の森林の構成

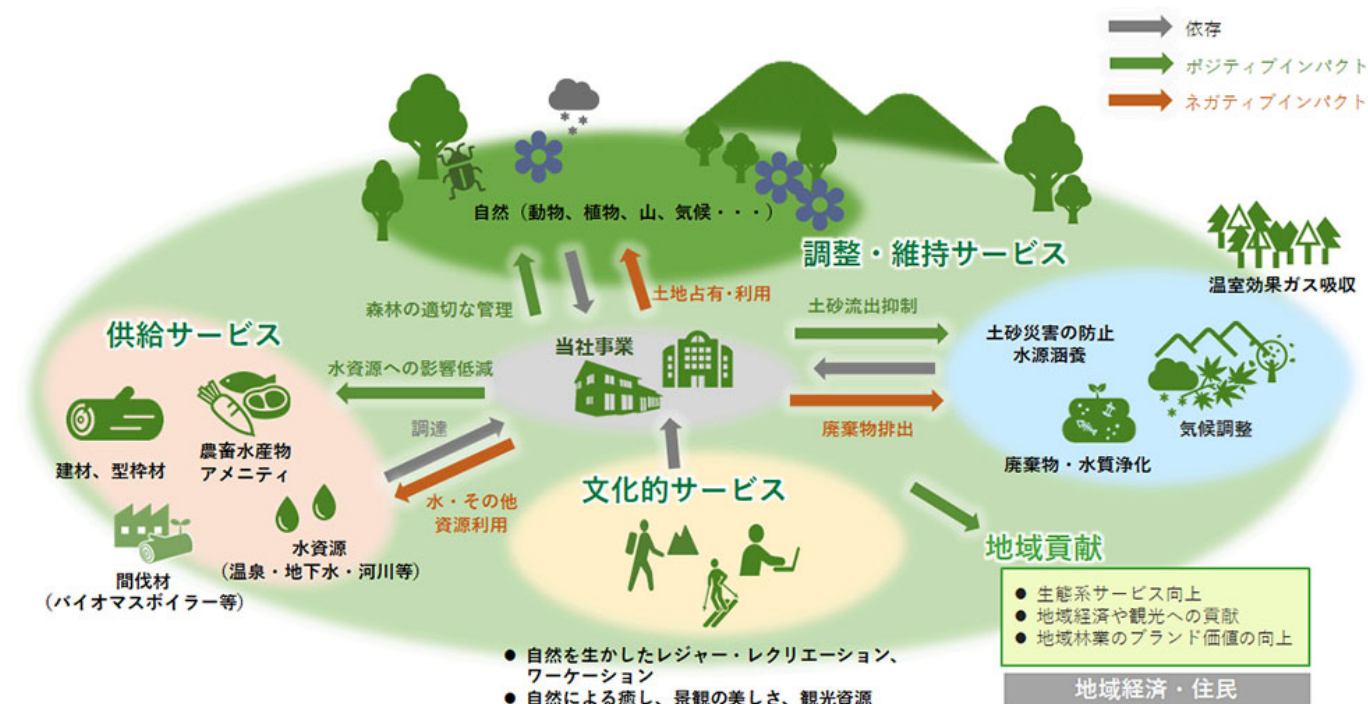


構成樹種		面積	
		ヘクタール	割合
針葉樹	カラマツ	207	35.1%
	アカマツ	6	1.1%
	サワラ	9	1.6%
	その他針葉樹	2	0.3%
広葉樹	ナラ類	47	8.0%
	その他広葉樹	317	53.8%

※ 森林の面積、構成は当社が保有、または長野県が公開している森林簿から集計。

事業を通じた自然への依存・インパクトの全体像

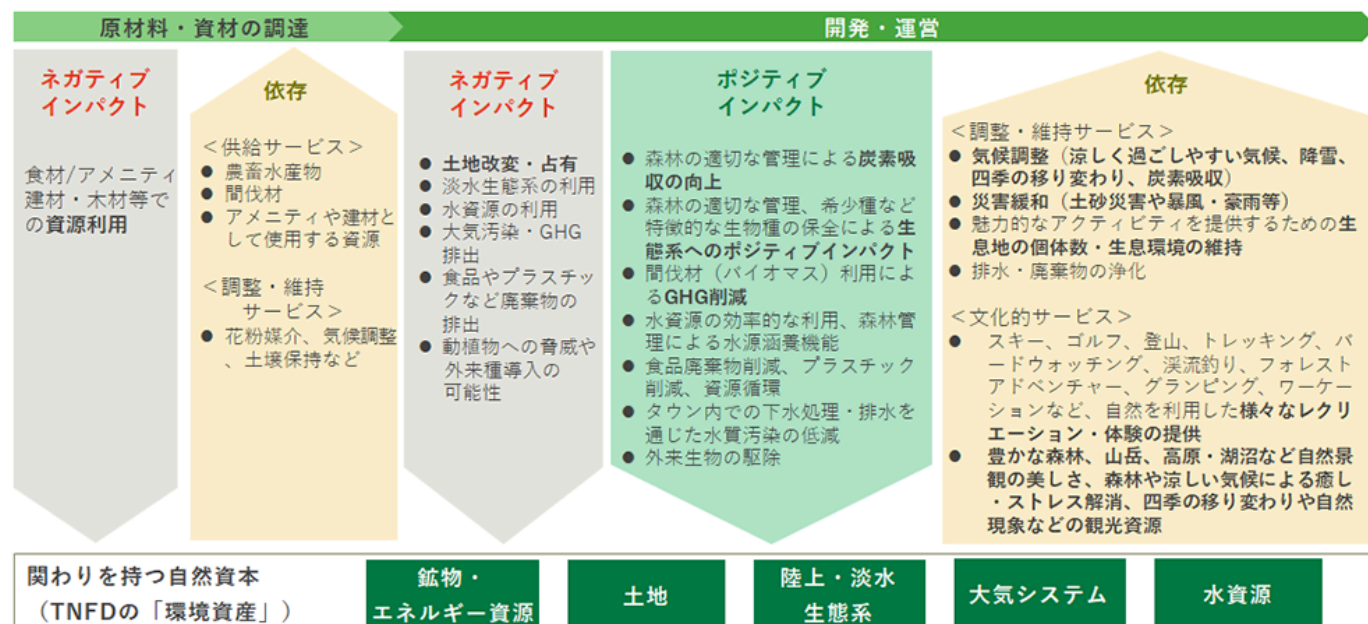
「東急リゾートタウン蓼科」の事業は、下図のように、様々な面で自然や生態系サービスに依存しており、事業を営む上で、自然や自然のもたらす恵みが特に重要であると考えられます。また、ネガティブ・ポジティブ双方の自然へのインパクトも与えています。



「東急リゾートタウン蓼科」の事業における、バリューチェーンを通じた依存・インパクトの全体像は下図のとおりです。

調達段階では、食材や建材・木材等で様々な資源に依存し、インパクトを与えています。開発・運営段階では、土地改変・占有をはじめとしたネガティブインパクトを与える可能性がある一方、森林管理などの取り組みによりポジティブなインパクトを与えている側面もあります。そして、観光資源やレクリエーション等での文化的サービスや、気候調整・災害緩和などの調整・維持サービスにも依存しています。特に重要性が高いと考えられる依存やインパクトの詳細について、次頁以降で説明します。

バリューチェーンにおける自然への依存・インパクト ※太字は特に重要と考えられる依存・インパクト



観光資源としての自然への依存に関する評価（手法）

豊かな自然に囲まれた「東急リゾートタウン蓼科」は、観光資源として様々な自然資源に依存しています。

そこで（株）シンク・ネイチャーと連携し、生物種の分析を軸に、「東急リゾートタウン蓼科」の観光資源としての自然への依存について、詳細分析しました。

定量分析の概要

出典：（株）シンク・ネイチャー

- 観光資源としての特徴：
 - タウン内の森林に多く存在しているカラマツの黄金色の紅葉を表す「カラマツゴールド」をはじめとして、秋の紅葉や春～初夏の新緑を楽しむお客様が多い。
 - ハケ岳連峰のふもとにある立地を活かし、登山やトレッキングを目的とした来訪が年間を通して多い。
- 特色ある植生
 - カラマツ林：地域で特色のある植生であり、「カラマツゴールド」として紅葉の美しさも評判が高い。
 - ミズナラ群落：地域でよく見られる植生であり、紅葉に優れた種を多く含んでいる。
 - コケモモ-ハイマツ群集：地域で多い高山植生であり、登山利用のニーズにマッチする。
- 依存に関する定量評価
 - これらの特色のある植生が、全国と比較しても豊富なのかを定量的に把握するため、（株）シンク・ネイチャーの生物分布ビッグデータに基づき、上記植生を中心に、「東急リゾートタウン蓼科」内および周辺で特徴的（＝豊富に生息している）な生物種を分析しました。具体的には右記の「リフト値」を算定しました。

- リフト値による特徴的な生物種の把握
 - ある生物種について、分析対象の地域（「東急リゾートタウン蓼科」や茅野市）での生息割合が、全国での生息割合の何倍か、を表したものを。
 - 1よりも大きいと、日本全国と比較して生息に適した地域が多いことを表す。

和名	東急リゾート タウン蓼科	茅野市
カラマツ	14.2	11.2
ノリウツギ	4.1	4.0
ヤマブドウ	3.7	3.0
アキノキリンソウ	3.4	3.2
ミズナラ	1.5	0.8
ウリハダカエデ	4.2	3.8
ハイマツ	10.2	9.7
コケモモ	9.8	10.1
ナナカマド	12.6	11.8
ダケカンバ	5.7	4.6

観光資源としての自然への依存に関する評価（結果）

分析の結果①カラマツ林

「東急リゾートタウン蓼科」は全国的にみても、カラマツ分布の中心部とも呼べるほどカラマツが豊富であることが分かりました。カラマツは日本固有種で、針葉樹で唯一の落葉樹であるため、春は新緑、秋は紅葉を楽しむことができます。また、カラマツ林で特徴的な植物として、ノリウツギやヤマブドウなど山裾に色合いをもたらす植物、美しい花を咲かせるアキノキリンソウなどが豊富であることも分かりました。これらの豊かな植生と、それによる美しい景観が、「東急リゾートタウン蓼科」の観光地としての魅力を高め、来訪客等の交流人口や関係人口の維持・増加などの側面で、事業を支えているといえます。



出典：（株）シンク・ネイチャー

分析の結果②ミズナラ

ミズナラについても、茅野市では必ずしも卓越して多くはない一方、「東急リゾートタウン蓼科」では卓越して生息が多いことが分かりました。またミズナラ群落では、ウリハダカエデなどのカエデ科の植物やナラ類など、紅葉に富んだ植物の生息が豊富であることが分かりました。前頁のカラマツと同様、これらの豊かな植生と、それによる美しい景観が、「東急リゾートタウン蓼科」の観光地としての魅力の一つとして事業を支えているといえます。

ミズナラの予測分布域（緑色）



ミズナラ
（出典：シンク・ネイチャー）



ウリハダカエデ



東急リゾートタウン蓼科の紅葉

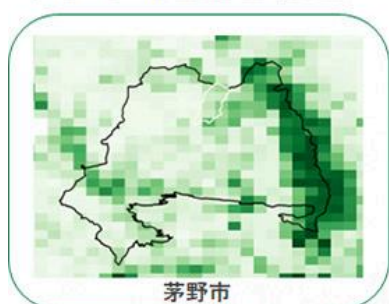
出典：（株）シンク・ネイチャー

分析の結果③ハイマツ

ハケ岳連峰の稜線と同期するように「東急リゾートタウン蓼科」の東方に生息適地適性の高い地域が分布していること、茅野市（東急リゾートタウン周辺）では高山植生であるハイマツの生息が全国的に見ても多いことが分かりました。

また、コケモモ-ハイマツ群集に関連する植生として、コケモモのほか、ダケカンバなど紅葉性にも優れた植物の生息が豊富であることが分かりました。これらの高山植生は、登山客にとっての魅力の一つとなっていると考えられます。

ハイマツの予測分布域（緑色）



茅野市



ハイマツ
（© I 64/Licensed under CC BY-SA 3.0）



コケモモ（出典：地域環境計画）



ダケカンバ
（© Agnes Monkelbaan/Licensed under CC BY-SA 4.0）



ダケカンバの紅葉
（© Sten Porse/Licensed under CC BY-SA 3.0）

出典：（株）シンク・ネイチャー

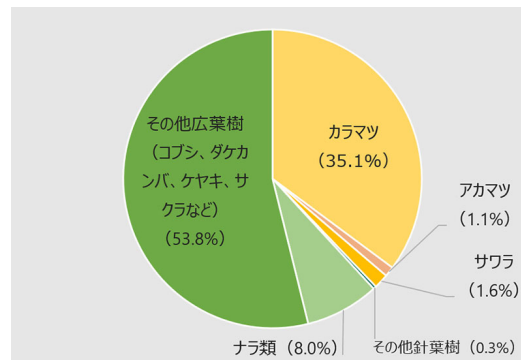
炭素吸収機能への依存の定量評価（手法）

依存する自然の機能の一つである「森林の炭素吸収機能」について、「東急リゾートタウン蓼科」の森林によるCO₂吸収量を算定しました。

分析の概要

- 対象：「東急リゾートタウン蓼科」の森林（森林面積 約588ヘクタール）
- 方法：林野庁の「二酸化炭素の吸収・固定量『見える化』計算シート」を利用
- データの出典：当社が保有、または長野県が公開している森林簿および森林計画図

森林の構成



見える化シートの概要

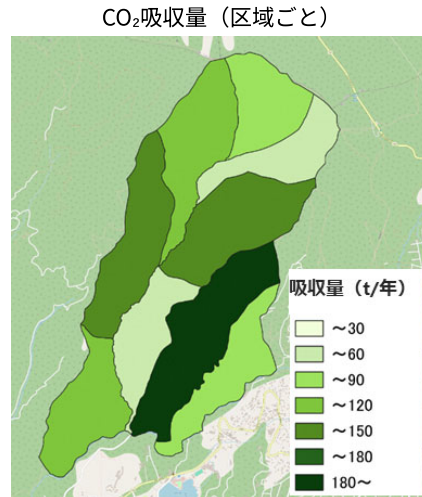
項目	詳細
作成・公開	林野庁
特徴	● J-クレジット制度や都道府県認証といった森林保全によるCO₂吸収量を算出・表示 ● 所在地、樹種、齢級（林齢：5年単位）、面積などを入力することで、CO₂吸収量を計算
計算式	1haあたりの年間CO ₂ 吸収量 ＝①1haあたりの年間幹成長量×②拡大係数×（1＋③地下部比率）×④容積密度×⑤炭素含有率×⑥44/12
係数の定義	①1haあたりの年間幹成長量：樹木の幹が1年間で成長する1haあたりの容積（m³/ha） ②拡大係数：樹木の枝部分の容積を付加するための係数 ③地下部比率：樹木の地上部（幹＋枝）の容積に対する根の容積の割合 ④容積密度：木材の容積を重量に変換する係数（t/m³） ⑤炭素含有率：木材の重量1t当りの炭素含有量を示す割合 ⑥44/12：炭素量を二酸化炭素量へ換算する係数

CO₂吸収機能への依存の定量評価（結果）

森林によるCO₂吸収量（単年）

分析の結果、「東急リゾートタウン蓼科」の森林全体では、**1年あたり892tのCO₂を吸収**していることが分かりました。これは一般家庭約**240世帯分**^(※)の年間世帯排出量に相当します。

CO ₂ 吸収量	樹種別の吸収量		合計
	カラマツ	その他樹種	
年間推定値 (t-CO ₂ /年)	340	552	892
1ヘクタールあたりの年間推定値 (t-CO ₂ /ha/年)	1.6	1.4	1.5



各区域で樹種や樹齢の構成が異なるため、場所によっても吸収量に違いがある。

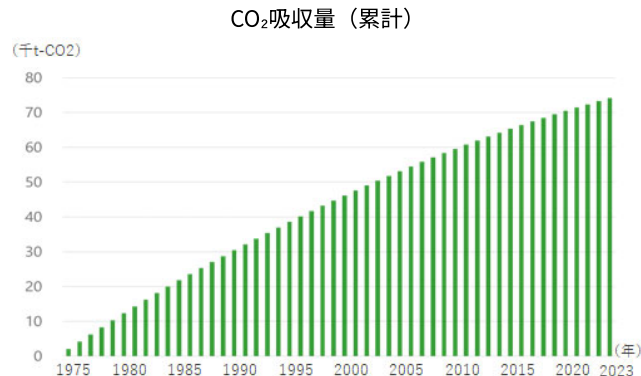
※「日本国温室効果ガスインベントリ（2021年度）」データの世帯あたりCO₂排出量から算定。

森林によるCO₂吸収量（累計）

過去50年間で、森林の面積や構成樹種は変化せず、樹齢は経年変化しているという仮定のもと、過去の森林の状態を推定し、開発（1974年頃）以来、2023年までの累積のCO₂吸収量を計算しました。

計算の結果、「東急リゾートタウン蓼科」の森林全体では、**累積で約7.4万tのCO₂を吸収**していることが分かりました。単年平均すると約1,480tのCO₂となり、約400世帯分の年間排出量に相当します。

累積CO ₂ 吸収量	樹種別の吸収量		累計
	カラマツ	その他樹種	
1974～2023年の累積推定値 (t-CO ₂)	3.1万	4.3万	7.4万



土地利用によるインパクトの定量評価（手法）

「[東急リゾートタウン蓼科の自然の特徴](#)」～「[事業を通じた自然への依存・インパクトの全体像](#)」で整理した事業によるインパクトのうち、生態系サービスや森林生態系、景観の変化などに影響を及ぼす可能性のある重要なインパクトとして、施設の開発や運営による土地改変・占有によるインパクトを詳細に評価しました。

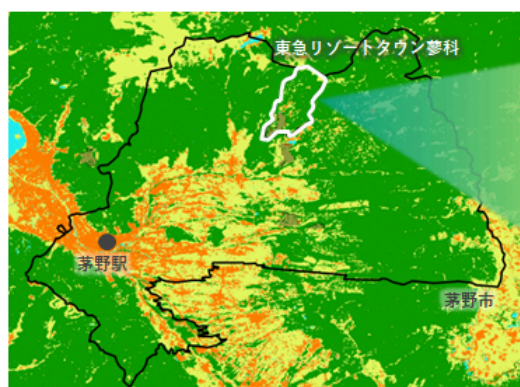
具体的には、当社の開発開始以降の森林面積の変化を、（株）シンク・ネイチャーの協力のもと、定量的に分析しました。

定量分析の概要

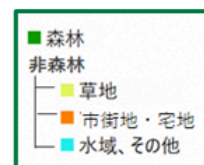
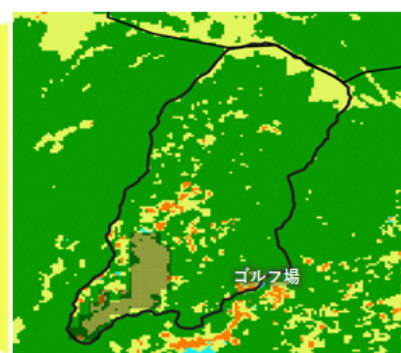
- 対象：東急リゾートタウン蓼科
- 方法：1973年・1975年の空中写真／1985年以降の精度の高い衛星画像を用いて、AIなどでの機械学習※も用いながら森林/非森林の区別を推定し、森林面積の変化傾向を定量的に分析しました。

出典：（株）シンク・ネイチャー

衛星画像からの森林地域の推定（茅野市全体）（2023年）



東急リゾートタウン蓼科の敷地（2023年）

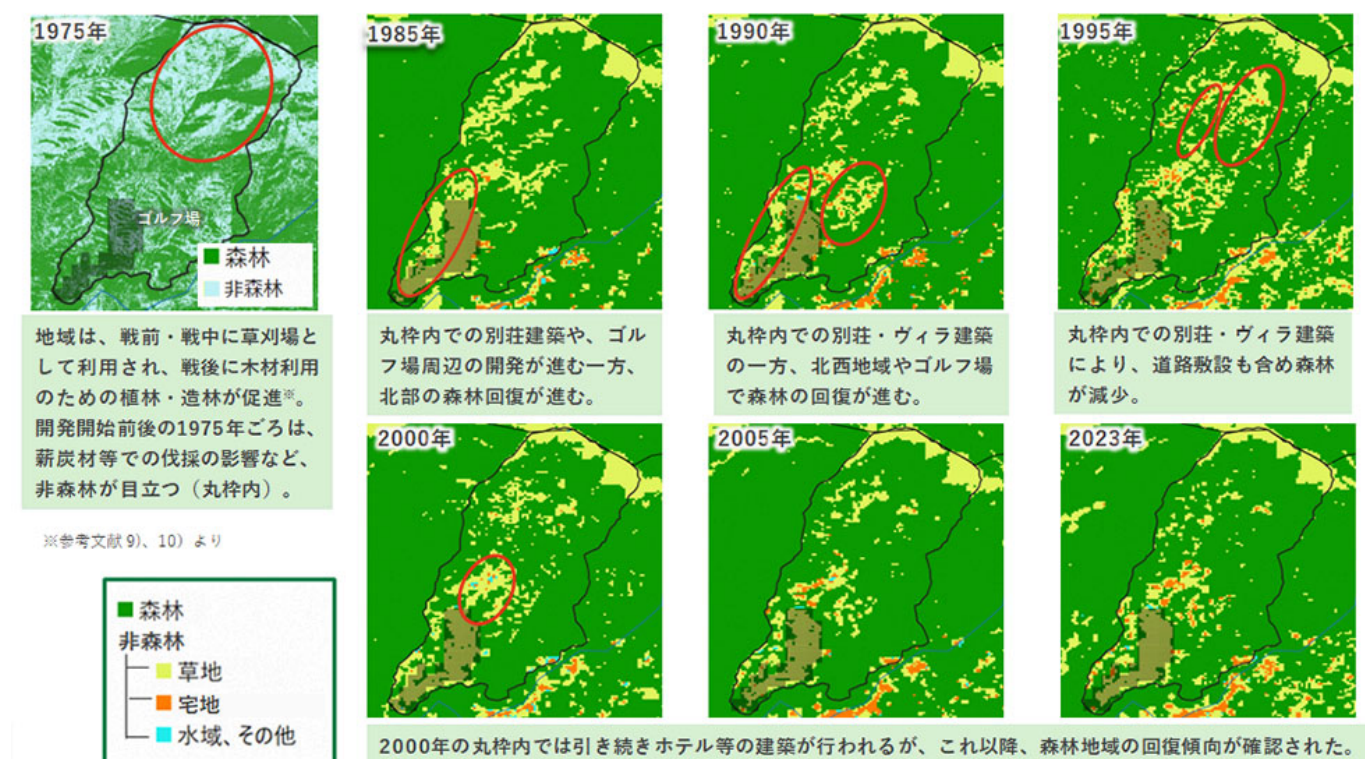


網掛け：1991年の土地利用図でゴルフ場と認識された場所

※機械学習：データ解析の方法の一つで、大量のデータからコンピューターが自らルールを学習し、その結果をもとに予測・判断を実施するもの。

土地利用によるインパクトの定量評価（結果）

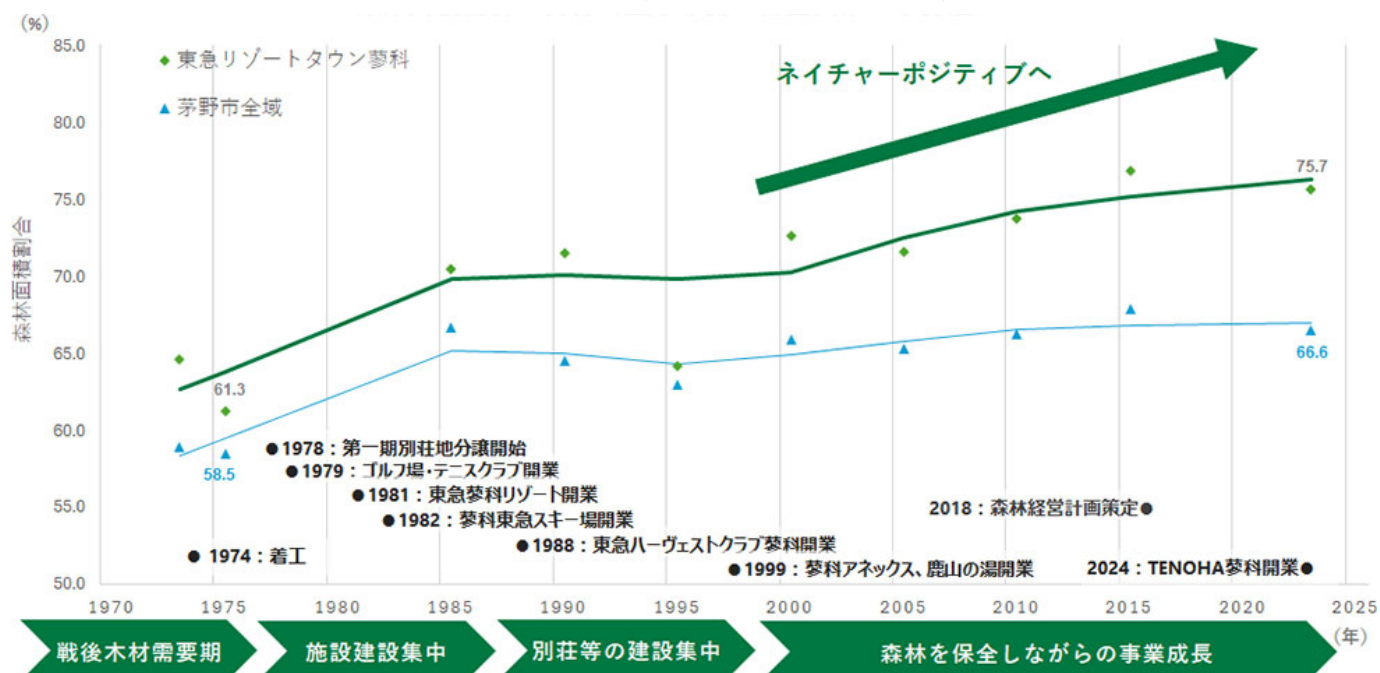
経年における森林の変化は下図の通りです。用地取得前後の1975年頃は、敷地北部を中心に非森林地域が多い状態でした。森林の状態は、これら地域の森林の回復と、施設・別荘などの開発により変動していることが分かりました。



出典：（株）シンク・ネイチャー

森林の状態を分析した結果、東急リゾートタウン蓼科における森林面積割合の変化は以下となりました。森林面積はゴルフ場や別荘・ヴィラの建設等による落ち込みを挟みつつも、全体の推移としては回復傾向にあり、現在は最も回復した水準となっていることが分かりました。森林を維持・回復をしながらの事業運営により、当社のリゾート開発・運営がネイチャーポジティブに貢献していると評価されています。

森林面積割合の変化（空中写真・衛星画像から評価）



出典：（株）シンク・ネイチャー

森林管理によるポジティブインパクトの定量評価（手法）

当社グループでは、茅野市の森林整備計画に基づき2018年に東急リゾートタウン蓼科における森林経営計画を策定し、間伐・植林による森林管理に取り組んでいます。一方で、森林を構成する樹木の樹齢が高齢化していることから、間伐・植林に加え、今後は高齢化したカラマツ林の一部皆伐と植林を含む森林管理を検討しています。そこで、今後の森林管理のあり方が生物多様性にもたらしうるインパクトを定量的に評価しました。

具体的には、（株）シンク・ネイチャーの協力のもと、森林の植生状況や管理状況を踏まえ、森林の生物多様性の状態を表す指標の一つである「生物種数」を対象に、過去からの推移と、**森林管理のあり方が生物種数に与える影響**を定量的に分析しました。

森林のうち、カラマツ林について、毎年2ヘクタールずつ老齢林を皆伐し植林する森林保全活動を行っていくと仮定したパターンと、間伐や皆伐を行わずに自然遷移に任せたパターンを比較分析しました。

定量分析の概要

- カラマツ林を対象に、（株）シンク・ネイチャーの生物多様性ビッグデータに基づき、以下の2パターンの管理方法により、生物種数が将来どのように変化するかを分析しました。

パターン	将来の管理想定	何が分かるか
1. 森林管理を行う場合： 老齢林の一部を皆伐・植林し、広葉樹林が混ざり合った森林とする	毎年2ヘクタールずつ老齢林(80年生以上)を皆伐し、広葉樹を植林して混ざり合った森林に少しずつ遷移させる	小規模皆伐および植林を長期的に行った場合の生物多様性への影響
2. 森林管理を行わない場合： 自然遷移に任せる（放置）	森林管理を行わず（間伐・皆伐をしない）、自然遷移に任せる	人の手を加えずに森林をそのまま残した場合の生物多様性への影響

※伐採：不要な樹木を切り倒すこと。

※間伐：育てようとする樹木どうしの競争を軽減するため、樹木の混雑度に応じて一部の樹木を伐採すること。

※皆伐：森林を構成する林木の一定のまとまりを一度に全部伐採すること。

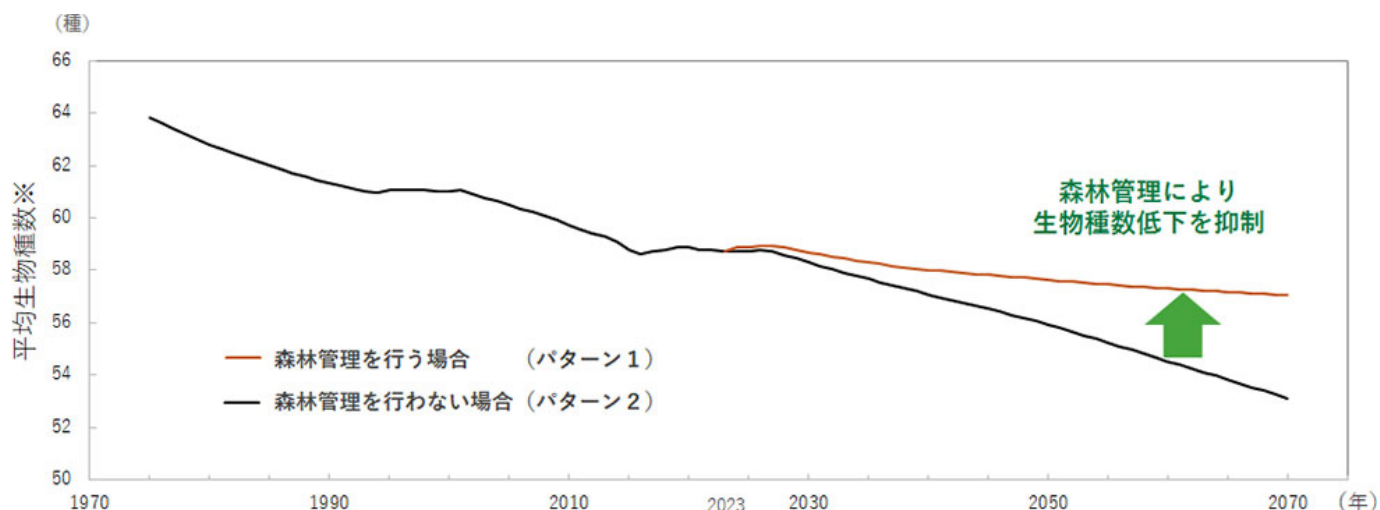
森林管理によるポジティブインパクトの定量評価（結果）

森林管理による生物多様性インパクトの評価

通常、経年すると森林樹木の高齢化に伴い、森林の生物種数は減少します。分析の結果、当社は開発開始以来、森林伐採を抑えた開発とカラマツ林の植栽・保管理によって、紅葉性に富み景観に優れた森づくりを行っている一方、平均樹齢は80年以上と、森林の高齢化が進み、生物種数が減少するフェーズにあることが分かりました（下図、2023年まで）。

一方で下図のとおり、カラマツ林においては、老齢林の一部を皆伐・植林し、広葉樹林が混ざり合った森林に誘導していく管理方法（パターン1）は、森林管理を行わず自然遷移に任せる方法（パターン2）と比べて、生物種数の低下度合いを抑制できることが分かりました（下図、2023年以降）。こうした結果も参考に、今後も間伐の継続や、一部の皆伐・植林を含め、適切な森林管理により、生物多様性の保全に努めてまいります。

生物種数の変化（カラマツ林において）



※平均生物種数：カラマツ林を30m四方のグリッド（枠）で分割し、各グリッド内に含まれる生物種数をデータ分析したのち、全グリッドで単純平均を算出したもの。

ホテル・レジャー事業（東急リゾートタウン蓼科を含む）における重要なリスク・機会

「東急リゾートタウン蓼科」での検討を踏まえ、ホテル・レジャー事業において想定されるリスク・機会を検討しました。当社グループの事業にとっての重要性を定性的に検討した結果、重要と考えられるリスク・機会は以下のとおりです。

依存している生態系サービスの劣化による物理的リスクや、規制、市場環境の変化による移行リスクなどのリスクが想定される一方で、次頁のとおりで、多くの自然関連機会も生じることが分かりました。

リスクの分類		主な依存・インパクト	リスクの内容
物理的 リスク	急性・慢性	水資源への依存	他者の開発などに伴う河川の汚染や、水源地となっている森林での水の涵養能力の低下などによる、水資源の不足
		水資源の供給、花粉媒介や気候調整への依存	- 農畜産物の生産地や、畜産用飼料の生産地等での水不足、天候不良や異常気象、災害の発生による、ホテルやレストランの食材価格の高騰 - 海洋・河川の生態系が劣化し、漁獲量が減少することに伴う、魚介類の不足・価格高騰
		土壌・堆積物保持、暴風雨緩和、気候調整への依存	- 周辺地域での他の企業等の開発に伴う森林の劣化による、土砂災害・水害リスクの増加 - 森林の手入れ・管理が不十分なことで地域の森の劣化に伴う、土砂災害・水害リスク - 気候変動での風水災の増加に伴う、施設、滞在者や利用者の被災の増加
		気候調整、生息地の個体数や生息環境の維持、文化的サービスへの依存	- 森林のCO₂吸収能力の低下に伴う、当社グループのネットゼロ移行計画への影響 - 気候変動に伴う気温上昇による、四季の景観や観光資源として重要な自然現象の喪失、リゾート地としての魅力の低下 - 気候変動による降雪量の減少、降雪期間の短縮による、スキー場運営への影響 - 気候変動および開発などの人為的な影響、森林の手入れ・管理が不十分なことなどによる、鳥や魚、植物などの生物多様性の減少と、それに伴う自然を生かしたアクティビティ（トレッキング、バードウォッチングなど）の魅力の低下 - 地域や施設内での外来種や獣害の増加による景観の悪化、それによる観光、様々なアクティビティや癒しなどの魅力の低下 - 企業の開発など人間の活動により河川や湖の水質が低下することによる、観光面での魅力の低下
移行 リスク	政策・法	その他資源の利用、廃棄物	プラスチック資源の循環、フードロス抑制に向けた規制がさらに強化されることによる、プラスチックの代替やフードロス削減など対策コストの増加
		水資源の利用	河川の水資源を保護するための、水利用権の制限
		水質汚染	排水に関する規制強化
		陸域生態系の利用、その他資源の利用	自然保護のための規制（例えば漁獲量の制限など）や、国内外での土地転換の規制、持続可能な農業の要求の高まりによる、リゾート施設やレストランで提供する農畜産物、水産物の価格高騰
	技術	CO ₂ 排出、水資源利用	エネルギーの効率を高める技術や、小規模循環分散型水循環システムなど、水資源の効率的な利用、節水効果を高めるための新たな設備、技術の導入によるコスト増加
	市場	資源利用	- ホテルやレストランでのサステナブルな認証品、持続可能に生産された食品（農産物、畜産物、水産物）やアメニティ等の利用の要求が高まることによる調達コストの増加 - 認証品やサステナブルな代替品（バイオマスプラスチックなど）の需要が増加することによる価格高騰
	評判	陸域生態系の利用、改変、水資源の利用	施設による土地の開発や占有、水資源の大量使用、に対する評判の悪化
		外来種導入、生態系かく乱	外来の植物や生き物の導入・拡大、動植物への悪影響の発生による評判の悪化

機会の分類			主な依存・インパクト	リスクの内容
機会	市場	資源効率	土地改変・占有、汚染、資源利用、廃棄物排出などネガティブインパクトの低減 森林の適切な管理や生物モニタリング、生物種の保護など、生態系（および生態系サービス）へのポジティブインパクト	● 間伐材を利用したバイオマスボイラーによるCO₂の削減、エネルギーコストの低減、水の利用効率を高める技術導入によるコスト削減
		資本・資金調達		● 森林の適切な管理による炭素吸収による、J-クレジットの取得
		商品・サービス		● 間伐で発生するカラマツ材を使用した木材商品やオリジナルのアロマグッズの販売
	評判資本	企業価値		● 森林の適切な手入れ・管理による、動植物種の保持・増加などのポジティブインパクト、自然共生サイトへの認定や生物の保全取り組みに対する評判の向上 ● コンポストの導入やアメニティでの植物性素材の活用など、資源循環の向上、持続可能な資源利用に対する評判の向上
		地域とのエンゲージメント、地域の魅力・経済価値		● 施設の開発における、周辺の自然環境への影響の低減への配慮による地域コミュニティとの関係性や評判の向上 ● 地域循環共生圏への貢献による、自治体行政との関係性の向上 ● 地域ならではの自然の魅力を活かした事業活動による収益や評判の向上（地域の認知度・観光地としての魅力の向上、観光客の増加も含む） ● 間伐したカラマツ材の用途の拡大による地域林業のブランド価値・収益向上への貢献による評判の向上
	自然の保護・回復・再生			● 森林の適切な手入れ・管理による水源涵養、土砂災害の防止機能など、生態系サービスの向上への貢献 ● 外来種の動植物の駆除活動による、自然の保護 ● 施設での様々な体験（森林の中での滞在、グランピング、トレッキング、バードウォッチングなど）を通じた、施設利用者の自然・環境に対する意識の啓発による、間接的な自然へのポジティブインパクト

上記以外の事業分野における重要なリスク・機会

都市開発事業やホテル・レジャー事業以外の事業分野についても、依存・インパクトの概観を踏まえ、下表のような自然関連リスク・機会が想定されます。様々なリスクの一方、事業機会獲得の可能性も想定されます。

リスク・機会の分類		事業におけるリスク・機会の内容
物理的 リスク	急性 ・ 慢性	● 自社および他ステークホルダーの開発に伴う、自然の劣化による風水災、土砂災害等の災害リスクの増加〔戦略投資事業、管理運営事業〕 ● 水源での生態系の劣化による水資源の不足〔戦略投資事業、管理運営事業〕 ● 自然の気候調整力の低下による発電効率の低下、産地での生態系の劣化によるバイオマス燃料の不足、価格高騰〔戦略投資事業〕
移行 リスク	政策 ・ 法	● 自然保護のための土地改変や建物の緑化に関する規制強化〔戦略投資事業、管理運営事業〕 ● 森林保護のための規制によるバイオマス燃料の不足、価格高騰〔戦略投資事業〕 ● 自然保護のための土地改変や資源採取関連の規制強化による、建材・木材等の不足、調達コストの増加〔戦略投資事業、管理運営事業〕
	評判	● 地域の生態系や生態系サービスに悪影響を与えうる開発活動に対する訴訟・批判〔戦略投資事業、管理運営事業〕 ● 発電所がもたらす生態系へのネガティブインパクトに対する批判〔戦略投資事業〕
機会		● 自然への負荷がより少ない、自然や生態系にポジティブインパクトを与える物件に対する顧客の選好の高まり〔戦略投資事業、管理運営事業〕 ● 自然への負荷がより少ない、自然や生態系にポジティブインパクトを与える事業運営による、地域社会との関係性向上、事業推進時の合意形成への好影響、企業としての評判・ブランド価値の向上〔戦略投資事業、管理運営事業〕

特定・評価プロセス

TNFDの「リスクとインパクト管理」では、自然関連の依存・インパクト・リスク・機会を特定・評価・管理するためのプロセスや全社リスク管理プロセスへの統合について説明することが推奨されているため、それらについて説明します。

依存・インパクト、リスク・機会の特定・評価プロセス

依存・インパクトについては、全社の事業・バリューチェーン別の依存・インパクトの概観・定性的な重要性を整理したうえで、広域渋谷圏における都市開発事業および「東急リゾートタウン蓼科」を含むホテル・レジャー事業では地域固有の情報に基づく定性・定量的な依存・インパクトの評価を行いました。

それら依存・インパクトおよび、生物多様性国家戦略や東京都の生物多様性地域戦略などの外部環境の情報を踏まえ、広域渋谷圏を中心とした都市開発事業、「東急リゾートタウン蓼科」を含むホテル・レジャー事業における自然関連リスク・機会を特定しました。このリスク・機会は、当社グループにとって特に重要性が高いと考えられるものを開示しています。

また、今後、シナリオ分析や、シナリオを踏まえたリスク・機会の重要性評価を検討していきます。

依存・インパクト の分析

- 全事業・バリューチェーンにおける依存・インパクトの概観の把握
- 「広域渋谷圏」、「東急リゾートタウン蓼科」における依存・インパクトの詳細な評価

外部環境に関する 情報の収集

- 政策の方向性などの外部環境の情報収集

リスク・機会 の特定

- 依存・インパクトを踏まえたリスク・機会の特定
- 定性的に重要性が高い項目の特定

管理プロセス

依存・インパクト、リスク・機会の管理プロセス

東急不動産ホールディングス（株）は、代表取締役社長直轄の「東急不動産ホールディングスサステナビリティ委員会」を設置し、自然・生物多様性関連課題などの重要課題について計画立案・実績確認を行い、取締役会にその結果を報告しています。

「東急不動産ホールディングスサステナビリティ委員会」の事務局であるグループサステナビリティ推進部や各事業部門は、自然・生物多様性関連の課題について目標の設定、実績の管理、情報共有を行うことで、関連法規に基づき適正な報告を行うとともに、事業活動を通じて自然や生物多様性へのネガティブインパクトの低減、ポジティブインパクトの拡大に取り組んでいます。

また、2020年1月に「サステナブル調達方針」を策定し、事業活動のみならずバリューチェーンにおける上流・下流のステークホルダーとの協働により、自然や生物多様性に対するネガティブインパクトの低減に取り組んでいます。

自然関連リスクの全社的リスク管理への統合

東急不動産ホールディングス（株）は、経営に重大な影響を及ぼすリスクを特に《主要なリスク》として、以下の個別リスク単位にリスク管理を行っています。

主要なリスク

- ①投資リスク ②財務資本リスク ③人事労務リスク ④法務コンプライアンスリスク ⑤IT戦略リスク ⑥情報漏洩リスク
- ⑦危機管理対応 ⑧気候変動リスク

自然・生物多様性関連課題を含むESGリスクについては、《主要なリスク》のサブカテゴリーとして一体的に管理しています。

ESGリスクの例

気候変動・生物多様性保全・環境汚染・廃棄物の削減と適切な処理・資源利用・水資源保全・人権保護・児童労働防止地域・社会への貢献・従業員の健康と安全・従業員の人権・汚職・贈収賄・コーポレートガバナンス等

測定指標とターゲット

自然関連の依存・インパクトに関して、当社グループでは以下の目標を策定しています。

今後、TNFDの提言における開示指標を参照しながら、当社グループの自然関連の依存やインパクト、リスク・機会を管理するための指標や目標のあり方について引き続き検討を進めていきます。

KPI（GROUP VISION2030）

土地利用に関する目標	建物緑化(屋上・壁面など)* 2030年度目標100% *東急不動産（株）のオフィスビル・商業施設の新築大型物件
廃棄物排出に関する目標	事業拠点および保有する不動産ポートフォリオにおける床面積あたりの廃棄物排出を、2030年度までに2019年度比で11%削減
水資源に関する目標	事業拠点および保有する不動産ポートフォリオにおける床面積あたりの水資源利用を、2030年度まで前年度比低減
資源調達に関する目標	2030年度 型枠木材の認証木材使用 100%
森林保全に関する目標	2030年度 3,000ヘクタール

主な環境指標の推移

	(単位)	2013年度	2014年度	2015年度	2016年度	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度
CO ₂ 排出量 (Scope 1・2)	千t-CO ₂	228.3	234.8	210.7	233.0	227.5	230.5	283.3	256.1	257.0	139.9
原単位	kg-CO ₂ /m ²	98.6	101.9	98.4	106.7	101.0	96.1	86.8	75.1	74.6	47.6
CO ₂ 排出量 (Scope3)	千t-CO ₂	—	—	821.9	682.1	585.9	1,295.5	1,913.0	1,618.8	1,801.7	1,705.7
カテゴリ1・2・11	千t-CO ₂	—	—	—	—	—	—	1,792.5	1,511.2	1,700.9	1,597.1
水使用量	千m ³	3,042	3,141	2,811	2,650	2,548	2,612	5,751	4,582	4,867	5,087
原単位	m ³ /m ²	1.33	1.39	1.32	1.23	1.14	1.10	1.8	1.3	1.4	1.7
廃棄物排出量	t	14,189	18,796	18,908	25,127	25,569	22,932	29,251	27,637	27,827	21,181
原単位	kg/m ²	10.3	10.2	10.1	12.5	12.6	10.2	9.6	8.3	8.5	7.4

(2023統合報告書95ページより抜粋)

(2023年3月31日現在)

クリックすると拡大されます

詳細は【ESGデータ集・第三者検証】

自然関連のリスク・機会、依存・インパクトに関する取り組み

当社グループにおけるこれまでの、リスク・機会・インパクトに関する具体的な取り組みをご紹介します。主な取り組みとして、以下を取り上げました。

都市開発事業：まちづくり、緑化技術、植栽管理

ホテル・レジャー事業：森林経営、海洋保全、蓼科における自然との共生

その他：外来生物対策、汚染低減、廃棄物削減、資源循環、水利用削減、建物の長寿命化

都市開発事業における取り組み ～まちづくり～

広域渋谷圏のまちづくり

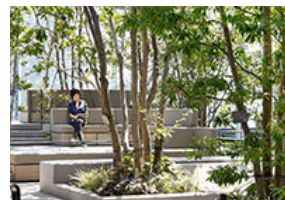
渋谷駅を中心とした「広域渋谷圏」では、「広域渋谷圏構想（Greater SHIBUYA 1.0）」をさらに進化・深化させ、新たなまちづくり戦略「Greater SHIBUYA2.0」を策定し、職・住・遊の3要素を融合させるとともに、その基盤として「デジタル」「サステナブル」の取り組みを推進しています。「サステナブル」に関しては、緑豊かな環境整備や脱炭素の推進、レジリエンスの強化など、誰もが安全・安心で快適に過ごすことができ、最先端の環境対策が施されている持続的に成長するまちづくりを行っています。

GREEN WORK STYLE（前述）

オフィスビルにおいて、健康と安全、環境とサステナビリティを意識しながら、多様なグリーンの中で、“ワークプレイス”と“オフィスソリューション”の両面から、企業価値の向上とワーカーのウェルビーイングの実現をめざす「GREEN WORK STYLE」を展開しています。緑にふれあう働き方を実現することで、日々のストレスを軽減し、一人ひとりの生産性を最大限に引き出すとともに、円滑なコミュニティ形成に貢献します。

渋谷ソラスト

オフィスフロアのすべての階にテナント用のグリーンテラスを設置。オフィス環境に不足する緑や新鮮な空気を身近に感じていただくことで、ワーカーのみなさまのストレス軽減と生産性向上に寄与します。また、「爽やかな空の下で働く場所」として、最上階には屋上空間を活用したスカイテラスとラウンジ（右写真）を設けています。



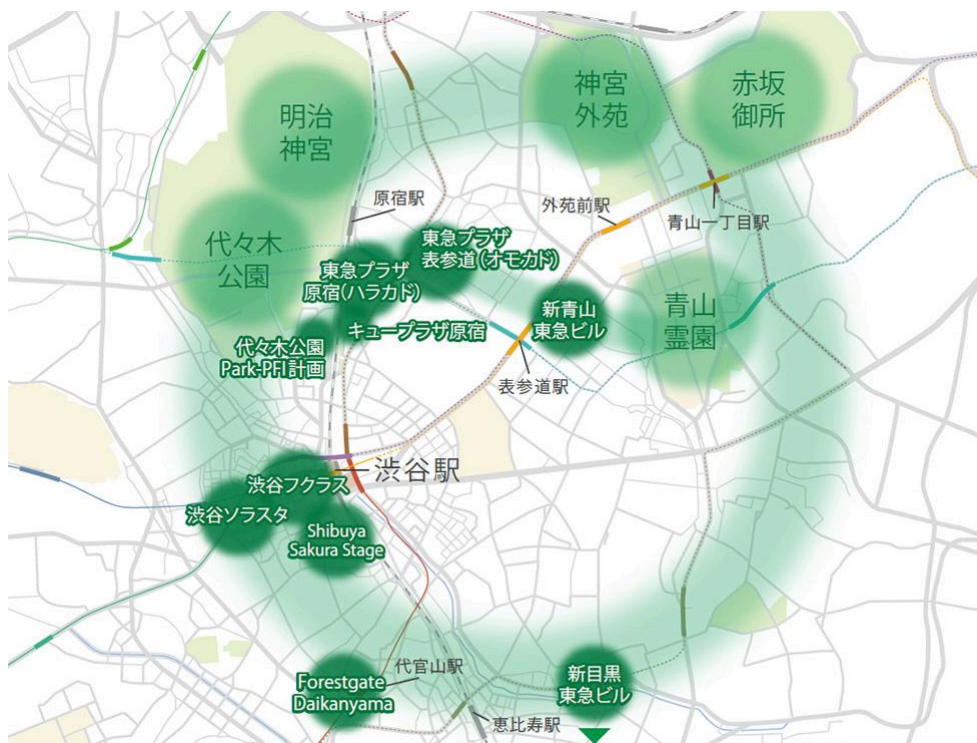
屋上 スカイテラス

都市開発事業における取り組み ～まちづくり～

広域渋谷圏におけるエコロジカルネットワーク形成と2030年度KPI目標の設定

生物多様性に配慮した都市緑化が重要であることから、広域渋谷圏では、生態系を保全するために事業拠点において屋上緑化・壁面緑化などの積極的な緑化を行っています。周辺の緑をつなぎ、そこに住む生きものたちの中継地点を担うことで、広域渋谷圏のエコロジカルネットワーク形成に取り組んでいます。

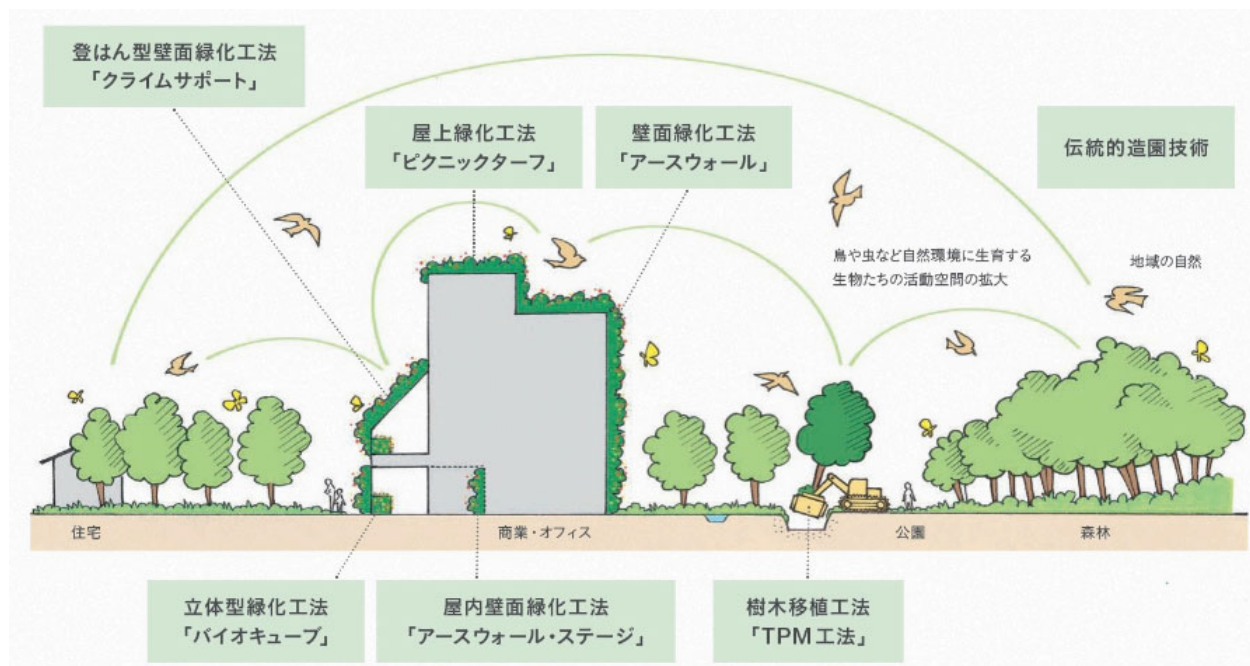
特に地域への影響が大きい大規模物件の開発時には、計画時に周辺の生態系調査を実施し、生息する鳥類や昆虫類に配慮した植栽で緑化し、地域の生物多様性保全を進めています。



目標

建物緑化(屋上・壁面など) * 2030年度目標100%

* オフィスビル・商業施設の新築大型物件



各工法の名称は（株）石勝エクステリアの技術名です

生物モニタリング

商業施設「東急プラザ表参道『オモカド』」の屋上テラス「おもはらの森」では、緑地の生態系の推移を把握するために、自然環境保全の専門家である㈱地域環境計画の協力のもと、1年を通じて定期的に生き物調査を実施しています。（前述）



生き物調査の様子

生物多様性認証制度への参加

特に周辺に自然環境が多く敷地内にも多くの緑地確保が可能な物件においては、生物多様性の確保を後押しするためにもABINCなどの認証を取得することを奨励しています。



汐谷ソラスタ（ABINC認証）

東京ポートシティ竹芝での自然と共生するまちづくり

国家戦略特区である東京都港区竹芝エリアでは、産学連携やテクノロジーを活用したまちづくりを行い、環境（サステナビリティ）など、**エリア全体の魅力・活力を高める長期持続的な取り組み**を進めています。

プロジェクトの中核「オフィスタワー」は地上40階、地下2階、総延床面積約18万 m^2 からなる大型複合施設です。高層階はオフィスエリア、低層階は商業エリアとなり、6階のオフィスロビーは、地域と調和する水と緑を取り入れた空間を演出しています。

2～6階南東側には階段状に広い「スキップテラス」が設けられ、「空・蜂・水田・菜園・香・水・島・雨」の8つの景からなる、**里山的景観の「竹芝新八景」**を配置しています。浜離宮恩賜庭園、旧芝離宮恩賜庭園と周辺の豊かな緑と連動した生態系ネットワークを形成することで、地域の生物多様性に貢献することを目指しています。

広さ145平方メートルの水田が設けられた「水田の景」や野菜や果物を栽培する「菜園の景」では、近隣の保育園児や入居しているテナント関係者、住居棟の住民たちが参加する田植えや収穫のイベントを通じて**ステークホルダーへの環境教育**につなげています。

また、ミツバチの巣箱を置いた「蜂の景」や、5、8、10、12階の人の視線が届きにくい壁面に設置された巣箱である「空の景」は、ミツバチやハヤブサやチョウゲンボウなど猛禽類の生息地を提供することで、都心の生物多様性に貢献しています。



東京ポートシティ
竹芝オフィスタワー



オフィスロビー



竹芝八景（スキップテラス）



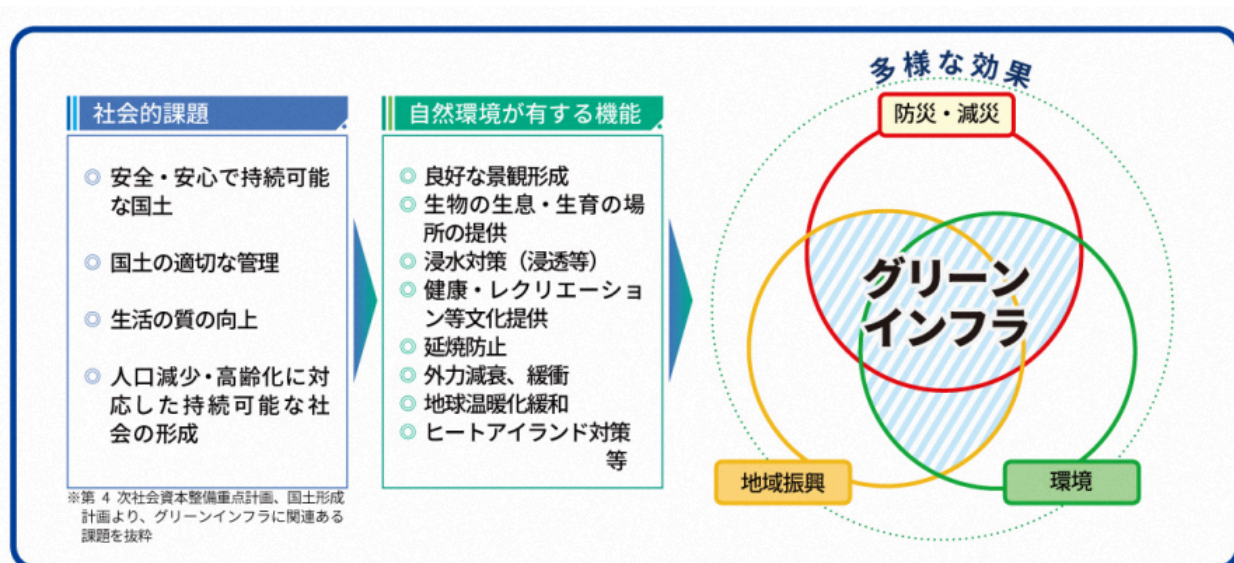
住民参加による田植え
（水田の景）

グリーンインフラに基づく多様な技術による緑化、植栽管理

当社グループの造園建設を中心とする環境緑化事業を担う（株）石勝エクステリアではグリーンインフラ^(注)という考え方に基づき、屋上緑化、壁面緑化などの都市緑化技術をはじめ様々な技術を駆使し、防災・減災や自然・生物多様性の保護・保全、持続可能な街づくり、様々な緑地の管理受託に取り組んできました。

(注)グリーンインフラとは

グリーンインフラとは、自然環境が有する、地球温暖化の緩和や生物の生育場所の提供、景観形成や文化的サービスの提供などの機能がもたらす、防災・減災や環境保全といった多様な効果を、様々な社会課題解決に活用しようとする考え方です。国土交通省のまちづくりGX戦略の中でも、グリーンインフラとして多様な機能を有する都市緑地の質・量の確保を官民で連携して一層推進することが挙げられるなど、その重要性や注目度がますます高まっています。



※国土交通省HPより抜粋

石勝エクステリアの技術について

造園・緑化事業で推進してきた環境緑化技術・ノウハウを、グリーンインフラの考え方のもとに再構成し、お客様をはじめ様々なステークホルダーの皆さまへ展開できるグリーンインフラメニューを策定し、グリーンインフラ実現の取組みを促進するシステム「Greentect」（グリーンテクト）として、あらゆる事業に活用していきます。システムにより、可視化したメニューは、造園・緑化 関連分野における広範の技術・ノウハウを一覧表にし、8つの大項目で区分しています。案件ごとに、営業段階でメニューを活用し、採用技術項目を定め、設計・施工・管理・運営の実施に組み込むシステムです。

例：樹木移植工法（TPM工法）

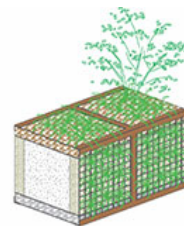
TPMはTrans Planting Machineの略で、世界に2台しかない石勝エクステリア独自の専用機械を使用することにより、従来は難しいとされてきた大径木の移植を可能にした技術です。地域の資産である大樹を守りながら、緑化プランの自由度を高めます。



TPM機械による移植作業

例：立体型緑化工法（バイオキューブ）

立体形状の複数面に植栽を施します。箱型なので取り扱いが簡易で、省スペースかつ多面的な緑化を実現します。

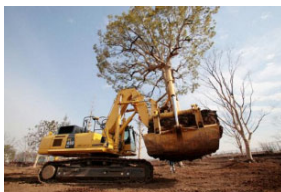


バイオキューブ

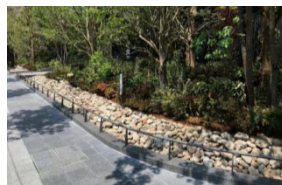
グリーンインフラメニュー

1 計画地保全 大切な資源の保全 開発地の良好なみどりや環境を保全し計画に取り込みます	・場内移植(樹木) ・移設場内植栽基盤活用 ・既存物(修景)活用 他	2 防災・減災 暮らしを守る 気温の上昇や水害の低減、防災対策や災害時対策を提案します	・透水舗装 ・レインガーデン(溜池・流れ) ・防災かまど 他
3 植物・動物 生活環境を快適・豊かにする 事業地空間に生物多様性に貢献するみどりと環境を提案します	・ビオトープ ・在来種活用(代償植生) ・屋上緑化 他	4 土留め等工作物 動物の住みかとなる多様な形状のすき間を提案します	・自然素材土留め 他
5 環境配慮資材 環境保全、CO ₂ 排出抑制 環境に配慮した資材(製品)の活用を提案します	・再生材 ・低炭素素材 他	6 ウェルネス 健康維持増進の提案 健康に寄与する自然環境に触れ合う快適な空間の施設提案をします	・室内緑化 ・農園、ハーブ園 ・パーゴラ、オーニング 他
7 管理・運営 みどり空間を中心良い空間にする維持育成管理と運用計画を提案します	・生物多様性向上計画 ・樹木診断、土壌診断 ・公園等管理運営 他	8 その他の環境技術 環境にやさしい技術を積極的に採用し提案します	・シートパイプ工法 ・Re パンカー ・サーモグラフィカメラ 他

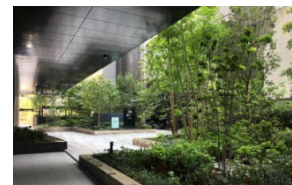
メニュー例



大項目1 計画地保全
場内移植 (樹木) TPM工法



大項目2 防災・減災
レインガーデン (溜め池)



大項目3 植物・動物
在来種活用 (代償植生)



大項目4 土留め等工作物
自然素材土留め



大項目6 ウェルネス、
パーゴラ、オーニング



大項目7 管理・運営
樹木診断、土壌診断

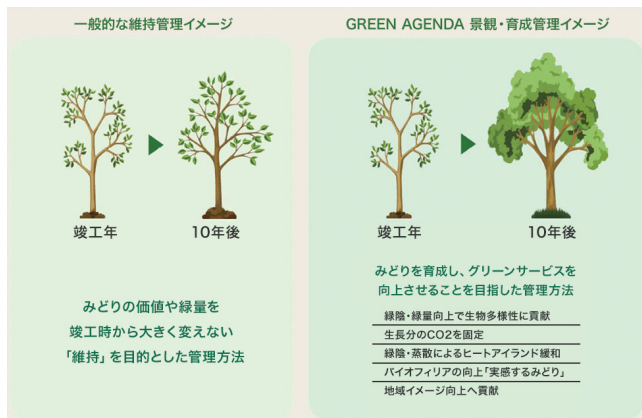
GREEN AGENDA：緑ある景観を計画・育成する植栽管理

石勝エクステリアではマンションにおいて、**生命を育む住環境を実現するみどり**を計画・施工し、未来につないでいくための植栽管理計画書（アジェンダ）を作成、管理計画書に基づいた計画と管理、見える化技術を一体的に行っていく「GREEN AGENDA」を推進しています。

環境の時代の要求に合う住まいのみどりを実現する中で、中長期間で植栽を捉え“見える化”しながらお客様のグリーンへの「関心」や「共感」を醸成します。これまでの造園技術を発展させ、都市開発での生物多様性保全と回復に貢献する持続可能なこれからの造園サポートサービスを目指しています。



プランズ自由が丘 将来的な目標イメージ



ホテル・レジャー事業における取り組み ～方針の策定～

ウェルネス事業における2030年度までに目指す姿

当社グループにおける環境経営を推進するため、ホテルやレジャーを含むウェルネス事業では、3つの環境重点課題を踏まえ、ホテル・リゾート事業およびヘルスケア事業を含むウェルネス事業地における2030年度までの目標数値を策定しています。

「生物多様性」： ウェルネス事業地において、2030年度までに40%の面積の事業地を保全※1

「循環型社会」： ウェルネス事業において、廃棄物を2030年度までに11%削減（2019年度比）※2

「脱炭素社会」： ウェルネス事業において、CO₂を2030年度までに46.2%削減（2019年度比）※2

※1 保全された面積とは、①OECM認定その他の生物多様性・緑地保全系の環境認証を取得する対象土地の面積、②国立公園・国定公園・自然公園の区域内に該当する面積、③森林法に基づく森林経営計画の作成の対象となる森林面積を指します。

※2 東急不動産ホールディングスグループの目標数値に準じます。



間伐の様子



間伐されたタウン内の森

リゾート施設を「体感型サステナブルリゾート」へ



上記の目指す姿を実現するためには、施設の開発時だけでなく、販売・運営時にわたり、リゾート施設を訪れるお客様やステークホルダーの皆様に、リゾート施設ならではの地域・自然と共生することの重要性を体感いただき、日常における環境意識の向上につながるきっかけを提供することが大切です。

リゾート施設の運営を担う東急リゾーツ&ステイでは、「もりぐらし®」を掲げ、森のアクティビティやグランピングワーケーションといった、地域の共有財産である森との調和やサステナビリティを包含し、地域住民・従業員が一体となった地域課題解決・自然保護を推進してきました。さらに2024年には、「リゾートの力で、地域に幸せな『めぐり』を」を新たなスローガンとして掲げました。「生物多様性を育む」・「地域の未来を創る」・「地域のエネルギーを活かす」という3つのテーマに基づき、楽しみながら地球や地域に優しく過ごすことのできるサステナブルな空間や体験、活動を作り、施設を訪れるお客様に提供する「体感型サステナブルリゾート」を目指しています。

各リゾート施設のイベント情報や提供価値はWEBサイト「[ENJOY GREEN GUIDE](#)」でも発信しています。

ホテル・レジャー事業における取り組み ～モニタリングとOECM認定～

30 by 30への賛同と自然共生サイト（OECM）

当社グループは、2030年までに陸と海の30%以上を健全な生態系として効果的に保全しようとする国際目標の30by30に賛同しています。

「東急リゾートタウン蓼科」では、30by30の達成を目指す取り組みの一環として、2022年度に環境省が認定する「自然共生サイト（民間の取組等によって生物多様性の保全が図られている区域を認定する制度）」の課題調査事業に参加し、2024年2月にスキー場・ゴルフ場を含めたリゾート施設として初めて「自然共生サイト」の認定を取得しました。

豊富な生物多様性を守るため、森林管理や生物モニタリング調査を行っています。2023年時点で1,699種の動植物が確認され、環境省や長野県のレッドリストに含まれる希少種が32種類と多く確認されました。

植物種は605種確認され、この中にはジロボウエンゴサク等の10種の希少種が含まれます。鳥類は、ホオアカ等4種の希少種を含む65種、昆虫類・爬虫類・両生類は、アカマダラセンチコガネなど18種の希少種を含む1,018種が確認されています。これらのような草原性動植物含め、特徴的で多様な生息・生育などが評価されています。



ジロボウエンゴサク
(レッドリスト)



ホオアカ（レッドリスト）



アカマダラセンチコガネ
(レッドリスト)

生物多様性行動計画（BAP：Biodiversity Action Plan）

当社グループでは事業地域の中で特に保全上重要なエリアについて生物多様性行動計画（BAP）を策定し、生物多様性保全に取り組むこととしています。「東急リゾートタウン蓼科」では、別荘地およびその周辺の樹林地等において動植物の生息・生育環境に関するモニタリング調査を実施し、希少な動植物種や生息・生育環境に対する脅威があれば対策を検討し、緑地の管理計画に生かしていく予定です。

森林経営の取り組み

「東急リゾートタウン蓼科」では2018年から森林経営計画を立て保全間伐を行っています。これにより下草が茂り、樹木の根が強化されるなど森林の育成が促進されるとともに、地盤が強固になることで崖崩れなどの自然災害を防ぐことにもつながります。更に自然・生物多様性の保全やエネルギーの地産地消に貢献する取り組みとして、間伐材をウッドチップに加工し、バイオマスボイラーの燃料として活用する取り組みを行っています。バイオマスボイラーにはCO₂吸収・固定化装置を導入、排煙に含まれるCO₂を原料にしたゴルフティーやボトル&スリーブを製作し、提供しています。

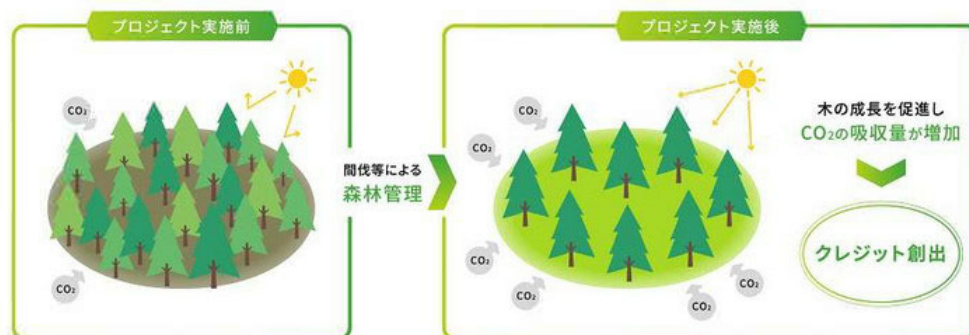
また、適切な間伐は、木の成長を促進しCO₂の吸収量を増加させます。2022年、企業などが削減したCO₂を国がクレジットとして認証する「J-クレジット制度」において、総合デベロッパーとしては初めて、森林経営活動に基づくJ-クレジットの認証を受けました。



バイオマスボイラー



CO₂吸収・固定化装置



森林経営活動に基づくクレジット創出イメージ

カラマツ間伐材の活用

長野県諏訪市にある障害福祉サービス事業所『NPO法人ふおれすと 森の工房あかね舎』や下諏訪の『荒木縫製有限会社』と協働して製作したシューズの招集・乾燥剤として使える『カラマツのサシェ』や、カラマツの香りを生かした『フォレストキャンドル』や『ウッドディフューザー』、ナチュラルな香りの虫よけ『カラマツのアウトドアスプレー』を「ordinary（日常）」シリーズとして販売しました。また、「special（特別）」として、特別な一品のクラフトビール『カラマツのHAZY IPA』も販売しました。

その他、2023年9月にオープンした、当社グループの新築分譲マンションブランド「BRANZ（ブランズ）」の統合マンションギャラリー「東急不動産 BRANZギャラリー 表参道」においては、「東急リゾートタウン蓼科」における森林保全活動で発生した間伐材をフローリングやデザイン家具といった形で活用しています。



オリジナルアロマ



間伐材を活用したフローリング

クリーンアップ&ウォーキング「もりこみち」

「東急リゾートタウン蓼科」には年間を通じて多くの人が往来し、自然と外来種の植物が入り込んでいます。2021年度より定期開催している「もりこみち」では、「東急リゾートタウン蓼科」の5つの「小径（こみち）」でウォーキングを楽しみながらごみ拾いをしたり、蓼科の生態系をこわす恐れのある外来種の除草をしたり、枝木や落ち葉の除去などを行っています。



外来種の除草の様子

「ブッシュクラフト」による「もりぐらしイベント」の開催

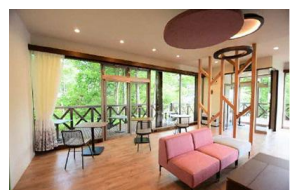
長野県の補助事業「県民協働による里山の整備・利用事業」を活用し、地域の皆様が森や自然環境に理解を深め、美しく健全な森を未来につないでいくことを目的に、本イベントを開催しました。地域の子供たちを対象に「ブッシュクラフトと植樹体験」をテーマに、火おこし体験や植樹を実施したほか、別荘オーナーや地域住民の方を対象に、チェーンソーの正しい扱い方をメインとした「樹木管理講習」、薪づくり体験を実施しました。



薪を運ぶ子供たち

森の中で働く「ワークラボもりぐらし」

別荘オーナーラウンジであった「せせらぎ館」を活用し、茅野市で展開する「ワークラボ」のブランド名を冠したワーキング施設として、リニューアルオープンしました。タウン内は宿泊やアウトドア施設が充実し、宿泊・日帰りのどちらでも、リゾートを楽しみながらワーケーションいただけます。フリースペースの家具は一人一人のお客様がリラックスしながら仕事に取り組めるように、セミプライベート型のおこもりソファや、システムソファを用意したほか、会議室や個室ブースも設け、web会議の実施など様々な働き方に対応しました。



ワーケーションフリースペース

お客さま参加型の生物調査イベント「たてしなダーウィンツアー」を企画

「東急リゾートタウン蓼科」には、希少種を含めて多くの動植物が生息しています。株式会社バイオームと協働して、同社の開発した、スマホカメラでいきものを撮影するだけで名前を判定できるいきものコレクションアプリ「Biome（パイオーム）」を活用し、生物多様性の取り組みを身近に感じていただけるよう、お客さま参加型の生物調査イベント「たてしなダーウィンツアー」を企画しました。お客様にBiomeを活用いただくことで、豊かな自然をより身近に体感していただくと同時に、集積されたデータはタウン内のモニタリングデータとしても活用可能で、蓼科におけるネイチャー・ポジティブに向けた取り組みの推進に活用される予定です。



生き物を探す参加者

耕作放棄地をワイン香るブドウ畑へ！ブドウ苗木の植樹体験会

長野県茅野市で2023年に開設されたワイナリー「オレイユ・ド・シャ」の畑で、ワイン用ブドウ苗木の植樹体験会を行いました。全国的に増加し、社会問題となっている耕作放棄地をブドウ畑に生まれ変わらせる取り組みで、耕作放棄地の活用により、環境問題や地域の課題に取り組むことが可能となります。およそ3年後の豊かな収穫を思い描きながら約720本のブドウが植えられました。

地区防災計画に基づく訓練の実施

タウン内では、過去に大雨による土砂災害があり、2015年3月には「土砂災害防止法」に基づく「土砂災害警戒区域及び特別警戒区域」の指定が告示されています。こうした中、利用者の安全確保を第一に考え、地区防災計画の周知と班体制での行動確認を目的として、タウンセンターほかホテル、ゴルフ場などタウン内施設が連携して、情報伝達と指示、巡回・報告、避難誘導の訓練を実施しています。



防災訓練の様子

食や森の循環を学び、体感できる「エディブルガーデン」

「東急リゾートタウン蓼科」で、野菜やハーブ、果樹や食用の花などの栽培・収穫を通じ、食や森の循環を学び、体感できる「エディブルガーデン」が2023年8月にグランドオープンしました。

タウンでは、2023年3月に「コンポスト（生ごみ処理機）」を導入し、タウン内にあるホテルのレストランから出る生ごみを良質な堆肥に変えて地元農家へ提供するなど、環境保全と食の循環、地域との連携を実現してきました。

「エディブルガーデン」は“食べられるお庭”をテーマにした体験型スポットで、お客さまが野菜などの栽培や収穫に触れ、採れたてのものを食べることで、自然との共生を楽しみながら食の循環や森の循環を学び体験していただける施設です。



エディブルガーデン

「TENOHHA蓼科」による地域と環境の共生

「東急リゾートタウン蓼科」では、2024年7月、“地域連携”と“環境配慮”の価値創出および発信の拠点としてTENOHHA蓼科をオープンしました。1978年に初めて別荘地を分譲して以来、長きにわたって自然との共生を続けてきた当タウンでは、森林の樹木密集を抑制するために木を間引く保全間伐を実施してきました。TENOHHA蓼科内の壁面や家具、什器は全てタウン内の間伐材を使用して作られており、これら家具や什器はTENOHHA蓼科のコンセプトに共感いただいた地域の製材所や工房協力の下で製作しており、地域連携の在り方を実現しています。

また、TENOHHA蓼科に隣接する広場内においては長野県産の木材をふんだんに使用して木材の地産地消を徹底し、また広場の入口ゲートには、木材だけでなく、地域の石材や、工事の際に出たガラス廃材をアップサイクルして作ったガラスブロックを使用し、地域循環の輪を表現しています。オープニングイベントのまちびらきマルシェにより地域コミュニティ創出の拠点としての第一歩を踏み出しました。



TENOHHA蓼科外観



TENOHHA蓼科内装

ホテル・レジャー事業における取り組み ～海洋保全と文化の尊重～

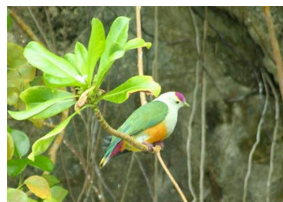
パラオ・パシフィック・リゾートにおける自然・地域との共生

「パラオ・パシフィック・リゾート」は、パラオ共和国に1984年に開業した、**パラオの自然・文化を存分に体感できる本格的なビーチリゾート**です。約250mのプライベートビーチからは一年中絶景のサンセットを望むことができるほか、広大な敷地には、熱帯植物に彩られたトロピカルガーデンを有し、樹木生い茂る裏山では、89種類の植物やピープという名前の国鳥（カラフルで小型のハト）などパラオの固有種を含む35種類の鳥類を見ることができます。

本リゾートは、開発当初から、「環境保全と開発の両立」と「地元貢献し、地元の人々に受け入れられる事業」をコンセプトとしています。



野生生物保護区に指定されているパラオのセブンティア일랜드



国鳥のピープ



ホテル前のビーチ

海の再生に向けた取り組み

泥土の流出によりサンゴが生息しにくかった本リゾート前の海岸では、綿密な調査に基づきサンゴの移植を伴う海浜改修を行うことで**生物が豊富な海の再生**に成功し、現在では**パラオ共和国コロール州により海洋生物保護区に指定**されています。また、パラオ共和国内の環境保護団体及びサンゴ研究施設などへの支援を継続的に実施し、**地元と協働しながら海洋保全・地域保全**に取り組んでいます。

現地社会への貢献

「パラオ・パシフィック・リゾート」の全従業員の約8割はパラオ人であり、本リゾートは**パラオ人の雇用創出**に加え、ホテル・観光業での人材教育などを通して、地域社会に貢献してきました。

また、開発にあたっては、**現地文化を尊重**しており、屋根はパラオの伝統建築アパイ（集会場）を模しているほか、インテリアにはパラオの文化や伝説がモチーフとして取り入れられています。



ホテル従業員

その他の取り組み ～水資源利用の削減～

水資源の利用によるネガティブインパクトの低減

当社グループは、設計会社・施工会社・お客さまや地域社会などのステークホルダーと協働して、事業活動および保有するオフィスビル、商業施設、リゾート施設などにおいて、それぞれの地域固有の水資源問題に応じた適切な管理および水資源の効率的な利用により、水資源の保全に取り組んでいます。

目標

事業拠点および保有する不動産ポートフォリオにおける床面積あたりの水資源利用を、2030年度まで前年度比低減

節水設備導入による水使用の削減

2013年に自然調和型リゾートホテルとして開業した「東急ハーヴェストクラブ熱海伊豆山&VIALA」は、節水型トイレの採用によって上水利用の低減につなげるなど水資源に配慮した取り組みを行っています。「東急ハーヴェストクラブ箱根甲子園」および「東急ハーヴェストクラブVIALA箱根翡翠」でも、敷地内の井水を利用するなど水の有効利用を推進しています。



東急ハーヴェストクラブ
VIALA箱根翡翠

パラオ・パンフィック・リゾートにおける水資源保護

パラオ共和国の公共水道水は長年配管の老朽化により飲料水には適さず、また乾季の1月～4月には深刻な水不足に陥ることがあるなどの課題を抱えています。「パラオ・パンフィック・リゾート」では安定的により安全な水を供給するため、水道インフラシステムを独自で構築しています。敷地内の井水・沢水を主な水源としながら、渇水時期対策として海水淡水化装置を備えるなど独自の浄水システムにより飲料水の確保と水資源保護に努めています。



パラオパンフィックリゾート

その他の取り組み ～外来生物対策、汚染・廃棄物削減～

外来生物の対策

外来生物法（環境省）による「外来生物」とは、もともと日本に生息していなかった種であり、人間の活動により、意図的・非意図的に国内へ入ってきた動植物を指し、地域の生態系に影響被害を及ぼすおそれがあります。当社グループではマニュアルを設定し、侵略性の高い外来種を発見した際の対処を定め、地域の生態系の保全に取り組んでいます。



（外来植物）ヒメジョオン



（外来植物）オオキンケイギク



（外来生物）ヒロヘリアオイラガ

汚染によるネガティブインパクトの削減

当社グループでは、設計会社・施工会社などのステークホルダーと協働して、汚染物質の排出防止やその原因となる材料を使用しないことで、環境に及ぼす影響の低減に取り組んでいます。

廃棄物削減

当社グループでは、設計会社・施工会社・利用されるお客さまなどのステークホルダーと協働して、廃棄物の排出削減に取り組んでいます。

目標

事業拠点および保有する不動産ポートフォリオにおける床面積あたりの廃棄物排出を、2030年度までに2019年度比で11%削減

その他の取り組み ～資源循環～

資源循環

当社グループでは、事業に使用する資源の有効利用の必要性を認識し、設計会社・施工会社・利用されるお客さまなどのステークホルダーと協働して、適切で有効な資源利用に取り組んでいます。

木材資源利用で循環型サイクルを形成「緑をつなぐ」プロジェクト

「緑をつなぐ」プロジェクトは、当社グループがお客さまなどステークホルダーと一緒に、森林を保全する取り組みです。「百年の森構想」を進めている岡山県西粟倉村の森林保全活動と連携し、マンション購入や管理受託、オフィス、ホテル・レジャー施設の利用、中古住宅の売買仲介、といったさまざまなご利用に応じて森林を保全しています。例えば、住宅1住戸の販売毎に森林保全面積10㎡など、当社グループの販売実績に応じて、森林保全資金を提供しています。近年では、西粟倉村の森林管理で生成されるJ-クレジットをあわせて購入する形とし、森林Jクレジットの普及にも貢献しています。これまで2,000ヘクタールを超える森林保全を実現し、2030年度に3,000ヘクタールの森林保全を目標に、毎年のKPIとして進捗管理しています。

保全森林から産出される木材はグループのさまざまな事業で活用し、お客さまへ提供するという循環型サイクルを形成しています。西粟倉村の森林保全活動を通じて発生する間伐材を購入して建築工事に活用する取り組みも積極的に進めており、2022年度においては38㎡の間伐材を、現地の当該森林のFSC認証木材の加工・販売を行っているFSC CoC認証業者から直接購入し、住宅や商業施設3棟のリノベーション工事において内装材として利用しました。

木材の地産地消

2022年12月に開業した会員制リゾートホテル東急ハーヴェストクラブVIALA鬼怒川溪翠においては、開発地内で伐採した樹木を共用部の家具などの材料として活用しています。



新青山東急ビル



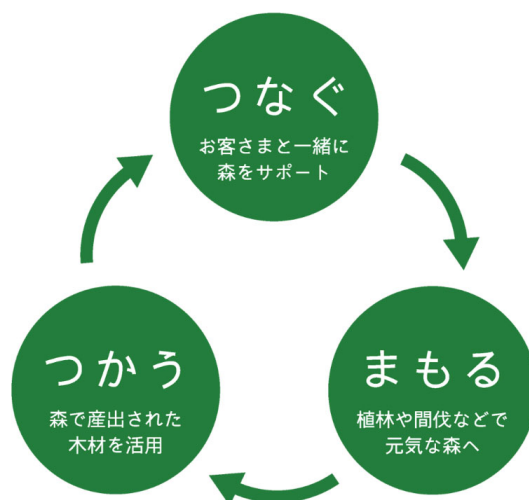
あべのキューズモール



コンフォリア高島平



東急ハーヴェストクラブ
VIALA鬼怒川溪翠



Forestgate Daikanyamaにおけるサーキュラーエコノミーの取り組み

Forestgate Daikanyamaは、賃貸住宅・シェアオフィス・商業施設で構成されるMAIN棟とサステナブルな生活体験を提供するTENOHAK棟の2棟からなる、2023年10月に開業した複合施設です。

TENOHAK棟は、カフェとイベントスペースで構成され、サステナブルな生活体験の提供や、サーキュラーエコノミー活動を行う事業者や行政と連携し、地域と都市をつなぐ活動拠点です。消費者にサステナブルな取り組みへの接点を提供しながら、さまざまなステークホルダーと連携し、サーキュラーエコノミーを実現します。建物は、東急不動産ホールディングスの保全対象森林、岡山県西粟倉村の間伐材を構造材として活用した木造建築となっています。



MAIN棟



TENOHAK棟

循環型建築、リノベーションの推進

東急不動産、東急リバブル、東急Re・デザインは、再生・保全建築、リフォームやリノベーションの推進を通じて、廃棄物の削減、資源循環に貢献しています。



九段会館テラス外観
(保存部分)



バンケットルーム

その他の取り組み ～建物の長寿命化～

大規模改修の長周期化による資源利用の削減

（株）東急コミュニティーは、マンションにおける大規模改修工事の周期を、従来12年と言われていたものが、最大18年に延長できる長期保証商品「CHOICE」を販売しています。

大規模改修工事で用いる仕様・工法等の工夫により、防水、塗装など建物の外装に関わる工事の保証期間を従来に比べ1.5～2倍に延長しています。これにより、築60年のセカンドステージを迎えるまでの大規模改修工事の回数を削減することが可能となりました。**大規模改修工事の回数削減**により、マンションのライフサイクルを通じた利用資源の削減と、トータルのライフサイクルコストの低減に貢献しています。

「EMドック」建物総合診断による建物活用

EMドックとは Enchanted in 1 minute（1分で魅了する）をコンセプトに、オフィスビルにおいて通常の建物・設備点検では行われない分析調査を行い、1枚のシートに見やすく、分かりやすく調査結果をまとめ、お客さまにご提示する仕組みです。

EMドックを通じ現状の**省エネ性能を診断**することで、当社独自の分析結果によりBELS認証のレベルを判断し、今後の適切な管理・修繕工事の提案・支援を行うことが出来ます。

また、お客さまが多面的に建物の管理運営上の課題を把握し、それらに関して意識・関心を持っていたくことにより、ビルの安全性や建物資産価値の向上が実現できる施策提案を目的としています。EMドックを通じ、**建て替えをせずとも建物資産の環境価値を高め、ZEB・BELS認証取得へ適切な提案・支援を行うことが可能となります。**



EMドック全体



EMドック建物健康率

用語と解説

TNFD	Taskforce on Nature-related Financial Disclosuresの略。国連開発計画、世界自然保護基金、国連環境開発金融イニシアティブ、グローバルキャノピーの4つの機関によって、2021年に発足した自然関連財務情報開示タスクフォース。自然関連の依存・インパクト、リスクと機会を適切に評価し、開示することを要請。
LEAP	Locate, Evaluate, Assess, Prepareの略。TNFDが提唱する、企業や金融機関が自社の自然関連のリスクと機会の評価をサポートするためのアプローチ手法。Locate（自然との接点の発見）、Evaluate（依存関係／影響の診断）、Assess（重要なリスク／機会の評価）、Prepare（対応／報告のための準備）の4つのステップから構成される。
ENCORE	UNEP-NCFA(自然資本金金融アライアンス)が開発した金融機関向けツールで、業種別の自然への依存・インパクトの重要性の把握や、生態系サービスの分布などを分析することが可能。
SBTs for Nature	Science Based Targets for Natureの略。企業の自然資本関連の目標設定に関し、利用可能な最善の科学に基づき、測定可能、実行可能で、期限付きの目標設定を求めるイニシアティブ。
生態系の十全性	生態系の構成、構造、機能が自然の変動範囲内にある度合い。
生物多様性重要地域（KBA）	Key Biodiversity Areaの略。国際基準により選定された、生物多様性の保全の鍵となる重要な地域。
Biodiversity Intactness Index	自然界において、人間の土地利用とそれに付随する生物多様性に対する影響を考慮した際、土地改変前後の生物多様性の残存度合いを示す指標。
保全優先度	生物多様性の観点から、保全の優先度の高さを表す指標。
水ストレス	流域の水供給量に対する水消費量の割合に基づき、流域における水のひっ迫度を表した指標。
エコロジカルネットワーク	対象となる地域において優れた自然条件を有する場所を、生物多様性の拠点（コアエリア）として位置付けつつ、野生動物の移動・分散を可能とするため、コアエリア間を生態的回廊（コリドー）で相互に連結させる考え方。
文化的サービス	人間が自然にふれることで得られる、審美的、精神的、心理的な面などで影響を受ける文化的なサービス。
調整・維持サービス	気候調整や局所災害の緩和、土壌侵食の抑制、有害生物や病気を生態系内で抑制する効果など、生物多様性により環境を制御するサービス。
森林経営計画	森林所有者や森林の経営の委託を受けた主体が、自らが経営する森林を対象に森林の施業・保護について作成する計画。

間伐	育てようとする樹木どうしの競争を軽減するため、樹木の混雑度に応じて一部の樹木を伐採すること。
皆伐	森林を構成する林木の一定のまとまりを一度に伐採する方法。
生物多様性行動計画（BAP）	Biodiversity Action Planの略。生物多様性保全のための国家または企業等団体における行動計画。国家の場合、生物多様性条約（CBD）締結国は、第6条によりBAPの策定が求められている。
30by30（サーティバイサーティ）	2030年までに地球の陸・海それぞれの30%の面積を保全するという目標。2022年12月に開催された生物多様性条約第15回締約国会議（COP15）で採択された「昆明—モントリオール生物多様性世界枠組み」の目標3に記載された。
自然共生サイト（OECM）	Other Effective area based Conservation Measuresの略。事業者、民間団体、個人、地方公共団体など様々な主体とその取り組みにより、本来の目的に関わらず生物多様性の保全が図られている区域として、環境省が認定するもの。
都市開発諸制度	公開空地の確保など公共的な貢献を行う建築計画に対して、容積率や斜線制限などの建築基準法に定める形態規制を緩和することにより、市街地環境の向上に寄与する良好な都市開発の誘導を図る東京都の制度。

参考文献

(1) 世界経済フォーラム（2024）“グローバルリスク報告書2024”

(2) Newbold et al.（2016）“Global map of the Biodiversity Intactness Index, from Newbold et al（2016）”

(3) （株）シンク・ネイチャー 日本の生物多様性地図化プロジェクト

(4) WRI Aqueduct（2023年6月参照）

(5) （株）東急不動産R&Dセンター、（株）石勝エクステリア、東京都市大学環境学部（横田・北村・吉崎・飯島）（2019）「広域渋谷圏における生態系ネットワーク形成のための建物緑化の手引き」

(6) （株）東急不動産R&Dセンター、（株）石勝エクステリア、東京都市大学環境学部（横田・北村・吉崎・飯島）（2016）「広域渋谷圏における生態系ネットワーク形成のための基礎調査」

(7) （株）石勝エクステリア（2020）「2019年度 東急プラザ表参道原宿「おもはらの森」生きもの調査のご報告」

(8) （株）地域環境計画（2023）「広域渋谷圏における生物多様性に資する生態系ネットワーク調査」

(9) 芹ヶ沢誌編集委員会（1990）「芹ヶ沢誌」

(10) 茅野市（1988）「茅野市史 下巻 近現代 民俗」

(11) （株）地域環境計画（2024）「東急リゾートタウン蓼科 自然共生サイト認定申請および自然資源の保全・活用に向けた自然環境基礎調査報告書」

改訂履歴

バージョン	発行日	改訂内容
初版	2023年8月25日	● TNFDの開示提言ベータ版V0.4に基づき、初版を発行
第2版	2024年1月19日	● 2023年9月に発表されたTNFDの開示提言正式版での変更内容を基に以下の記載を修正・追加 ● 「一般要件」に関する開示の追加 ● 「ガバナンス」の一環としてステークホルダーエンゲージメントの詳細説明の追加 ● 理解促進に向け、以下の記載を改善 ● 開示枠組みとLEAPの関係に関する記載を追加 ● グリーンインフラへの取り組み（石勝エクステリア）を追加
第3版	2024年7月31日	● 「東急リゾートタウン蓼科」に関する以下内容の追加 ● 自然への依存・インパクトの全体像 ● 自然への依存に関する定量分析（観光資源、炭素吸収量） ● 自然へのインパクトに関する定量分析（土地利用、森林管理） ● 重要なリスク・機会および取り組み事例 ● 以下取り組み事例の追加 ● ホテル・レジャー事業における取り組み ● 資源・水資源利用削減に関する取り組み

将来見通し等に関する注意事項

本資料に記載されている業績見通しなどの将来に関する記述等は、2024年7月現在、当社が入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基いており、当社としてのその実現を約束する趣旨のものではありません。実際の業績などは、さまざまな要因により大きく異なる可能性があります。

POLLUTION AND RESOURCES

汚染と資源

＜ 環境 | 気候変動 | TCFD・TNFD提言等に基づく統合開示 | TCFD提言に基づく開示 | 脱炭素社会への移行計画 | 生物多様性 |

TNFD提言に基づく開示 | **汚染と資源** | 水使用 | サプライチェーン（環境） |

[汚染] 方針 ☒ マネジメント体制 ☒ 目標と取組み・実績 ☒ [廃棄物] 方針 ☒ マネジメント体制 ☒ 目標と取組み・実績 ☒

[資源利用] 方針 ☒ マネジメント体制 ☒ 目標と取組み・実績 ☒

汚染

方針

東急不動産ホールディングスグループでは、事業活動における汚染物質の排出を削減することが企業の責務のひとつであると考え、設計会社・施工会社などのステークホルダーと協働して、汚染物質の排出防止やその原因となる材料を使用しないことで汚染物質を削減し、環境に及ぼす影響の低減に取り組んでいます。

東急不動産では、自社がかかわる開発プロジェクトにおいて、事業形態に合わせて具体的な対応策をさだめています。例えば、新規マンションや戸建住宅の開発では「ホルムアルデヒド対策等級3」に適合することや、土壌汚染やアスベスト対策では社内マニュアルを整備して適正な対応に努めています。

マネジメント体制

当社グループでは、汚染物質排出の課題に対し、代表取締役社長直轄の「サステナビリティ委員会」を設置しており、その下部組織である「サステナビリティ協議会」において、グループ横断的にマネジメントを進めています。

「サステナビリティ協議会」はグループ各社の環境・サステナビリティ担当者で構成し、共通の方針に基づき、汚染物質排出の課題について横断的に、取り組み実績の管理、情報共有を行うことで、事業活動を通じて取り組んでいます。

目標と取組み・実績

汚染を削減するための目標

当社の運営管理する商業施設では、空調設備などの稼働に伴いNOx、SOxを排出していますが、その排出量については、目標値以下になるよう運転を随時調整し、毎年、目標値以下であることを確認しています。

ESGデータ集：その他汚染物質等排出量 

住まいの空気環境を汚染から守るための基準

東急不動産（株）では、住まいの空気環境を建築材料に起因する汚染から守るために新築分譲マンションに独自の性能基準を設けています。

＊一部抜粋

- ホルムアルデヒド発散建築材料の規格は、すべてJIS（日本工業規格）及びJAS（日本農林規格）のF☆☆☆☆とする
- ホルムアルデヒド放散の他、トルエン・キシレン・エチルベンゼン・スチレン等の化学物質の放散が極力小さい材料を使用する
- 竣工後に化学物質濃度測定を行い、厚生労働省による化学物質の室内濃度指針を下回ることを確認する

有害物質の取り扱い

当社グループのオフィスビル、商業施設、リゾート施設では、関連法令に基づいて有害物質の適正な管理・処理を行っています。空調機の冷媒であるフロン類や、電気設備に使用されるPCBは、法令にのっとり適正に処理・手続きを行い、漏えい・放出がないよう厳格に取り扱うとともに、アスベストや土壌汚染については、適時に有無の把握調査を行い、状況に応じた適切な対策・管理を実施しています。

NOx、SOxの排出量測定

東急不動産（株）では、大気汚染防止法の規定により該当するオフィスビルや商業施設などの運営管理施設において、ばいじんの濃度測定を一定の頻度で行い、測定結果の記録を保存しています。事業活動に伴うばい煙やNOx等の大気中への排出状況を把握し、排出基準を超過していないか確認することで、大気汚染の防止に努めています。

ESGデータ集：その他汚染物質等排出量 

排水における水質と場所について

当社グループにおける運営管理施設において、都市地域を中心とする大半の施設は上水道からの取水を各自治体の排出基準に沿って下水道へ排水しています。またリゾート施設の一部では上水道及び地下水等からの取水を水質汚濁防止法などの法令や各自治体の排出基準に沿って河川等へ放流しています。

2022年度実績

- 公共下水道：4,226メガリットル/年
- 3次処理：214メガリットル/年
- 2次処理：798メガリットル/年

廃棄物

方針

東急不動産ホールディングスグループは、事業活動の拡大により廃棄物の発生が増加することから、廃棄物の発生削減と適切な処理が重要な環境課題であると認識しています。

また、事業に使用する資源は一方通行の大量消費ではなく、3R（Reduce、Reuse、Recycle）の考え方に基づいて、廃棄物の排出削減に努めることが必要と考えています。

一方、当社グループにとって、事業活動において資源の再利用を促進し資源の使用を抑えることや、住宅、オフィスビル、商業施設、リゾート施設の建設において建物の長寿命化に取り組むことなどは、事業活動における資源使用の抑制を通じて汚染の削減に寄与するものと考えています。

そのような課題認識のもと、当社グループは、設計会社・施工会社・利用されるお客さまなどのステークホルダーと協働して、保管方法や廃棄手続き等について法令に則った責任ある廃棄物管理を行い、適切な資源利用を通じて廃棄物の排出を削減し、循環型社会の実現に取り組めます。

マネジメント体制

当社グループでは、廃棄物処理の課題に対し、代表取締役社長直轄の「サステナビリティ委員会」を設置しており、その下部組織である「サステナビリティ協議会」において、グループ横断的にマネジメントを進めています。

「サステナビリティ協議会」はグループ各社の環境・サステナビリティ担当で構成し、廃棄物については、共通の方針に基づき、横断的に年度目標の設定、実績の管理、情報共有を行うことで、各社の利用や保管のデータを把握し、関連法規に基づいて適正な管理・処理を行うと同時に、事業活動を通じて廃棄物の削減に取り組んでいます。

目標と取組み・実績

【目標】

事業拠点および保有する不動産ポートフォリオにおける床面積あたりの廃棄物排出を、2030年度までに、2019年度比で11%削減することをめざします。

プロセス型の廃棄物削減目標の設定

東急不動産（株）では運営管理している施設について、以下のプロセス型の目標を設定し、廃棄物削減に取り組んでいます。

- (1) コンポスト等によるリサイクルおよび食事提供方法の工夫等による生ごみの削減
- (2) 飲食店の厨房から発生する食用油の廃油リサイクル
- (3) 污水处理施設の余剰汚泥減容化

廃棄物量データ

ESGデータ集：廃棄物排出量 

リフォームで廃棄物削減

当社グループでは、住まいなどのリフォームにより、廃棄物削減に取り組んでいます。東急リゾート（株）では、耐震診断や保証、エコロジカルなリフォームを行い、別荘のリフォーム販売「REWORTH」を展開しています。

環境マネジメントシステム認証を受けている事業所比率

当社グループでは事業活動によって生じる環境への影響を継続的に改善する取り組みを行っています。（株）東急コミュニティおよび東急不動産リート・マネジメント（株）ではISO14001の認証を取得し、環境負荷の低減のためのシステムを構築して環境への貢献を行っています。

当社グループにおいてISO14001を取得している事業所の割合は33.3%です。（2025年4月時点）

外部と協働した廃棄物・原材料使用の削減への取り組み

当社グループでは継続的に廃棄物再生、資源循環の取り組みを行っています。

食品廃棄物の活用

東急不動産（株）および（株）リエネでは、JFEエンジニアリング（株）、J&T環境（株）、（株）Jバイオフードリサイクル、アーバンエナジー（株）と協働し、フォレストゲート代官山や東急プラザ渋谷、東急プラザ蒲田（東急ストア蒲田店・蒲田プラザ店）他からの食品廃棄物をメタン発酵させることで生まれる「電気」と「肥料」を有効活用しています。「電気」はフォレストゲート代官山に供給され、「肥料」は協力農家との連携により農作物の育成に使用され、高品位スイーツ等としてフォレストゲート代官山で今後販売されます。

クリアファイルのリサイクル

東急不動産（株）では、（株）サエラおよびアスクル（株）と協働し、当社のオフィスビル入居企業から回収した使用済クリアファイルを活用した貸出傘を入居企業のワーカーの皆様にご利用いただく資源循環型のプロジェクトを実施しました。1年間で1,014kg(約50,000枚相当)回収し、うち250kgを傘の柄のリサイクル素材として活用、残り764kgは再生プラスチックとしてリサイクルされました。商業施設では、飲食店で廃棄される使用済食用油を油脂事業会社と連携してバイオ燃料に再生し、それらは国内および海外において軽油の代替燃料として使用されています。

ペットボトルの再生

また東急不動産ホールディングス（株）は、本社オフィスにおいて販売する飲料で、資源の循環利用の取り組みに参加しています。当該飲料は、使用済ペットボトルを回収・再生したリサイクル素材100%のペットボトルを利用しており、廃棄物削減につなげています。またこのペットボトルを利用することは、新規石油由来のペットボトルと比べ1本あたり約60%のCO₂排出削減につながっています。

コンポスト活用

（株）東急リゾート&ステイと東急不動産（株）は、生ごみの排出量を抑え、さらに今まで廃棄物として取り扱っていた生ごみを有効活用する取り組みとしてコンポストを導入し、生ごみを良質な堆肥に変え、できた堆肥は自社収穫体験施設や提携農家において農作物の育成に活用しています。コンポスト「バイオクリーン」では投入する生ごみの約85%を減量する事が可能です。さらに、提携農家から農作物を仕入れ、ホテルにて提供することで、食の循環と地産地消の実現を目指しています。

特定のローカルな取り組みへの参加

環境問題の解決に向けたパートナー企業との連携ーゼロエミッション倶楽部

東急不動産（株）では、オフィスビルや商業施設の改修工事等で排出される廃棄物を削減するため、14社のパートナー企業と「ゼロエミッション倶楽部」を設立しました。様々なステークホルダーと協業しながら廃棄物の削減や再利用、既存施設でのZEB化や広域渋谷圏での更なる緑化推進等、環境問題の解決に向けた取り組みを推進し、共創による事業機会の拡大を図っています。

茅野市等との地域循環共生圏に関する包括連携協定

東急不動産（株）および東急リゾート&ステイ（株）では、長野県茅野市と一般社団法人諏訪広域脱炭素イノベーション協会との地域循環共生圏に関する包括連携協定を締結しています。持続可能な循環共生型の脱炭素社会（地域循環共生圏）の創造を通じたカーボンニュートラルなまちづくりに資することを目的として、森林資源を核とした持続可能な地域循環（もりぐらし）の推進などにより、廃棄物、原材料使用の削減への取り組みを行っています。

[> ニュースリリース](#) [PDF](#)

ライフサイクル分析の活用

東急不動産ホールディングス（株）では不動産の開発・運営・管理に関わる幅広い事業を展開していますが、その中で建物のライフサイクルに関する分析検討を行い、環境負荷を低減することを推進しています。

東急不動産（株）では、マンションの設計時に運用段階における一次エネルギー使用量を計算し、建築物省エネ法に基づく報告を実施しています。CASBEE認証を取得した物件については、建設、修繕・更新・解体、運用などのカテゴリー別にライフサイクルCO₂を計算しています。一般的な建築物（参照値）との比較結果を設計の際に活用することで、環境汚染の低減や資源活用を目指しています。

また（株）東急コミュニティーでは、マンションの管理を受託する際に建物のライフサイクルを分析して建物維持のための長期修繕計画を立案しています。これらを検討した結果、高耐久部材等を採用することにより、大規模改修工事の周期をこれまでより延長することができるようになりました。これにより、建物のライフサイクル全体の中で大規模改修工事の回数を減らし、工事の際の建築資材や廃棄物の削減が可能となります。ブランズシティ本郷台ではこれにより、大規模改修工事の周期を12年から16年に延ばすことが可能となりました。

資源利用

方針

東急不動産ホールディングスグループは、事業活動の拡大において必要となる資源が増加する一方で、存在する資源は有限であることから、適切な資源利用が重要な環境課題であると認識しています。

また、事業に使用する資源は一方通行の大量消費ではなく、3R（Reduce、Reuse、Recycle）の考え方に基づいて、資源の有効利用に努めることが必要と考えています。

一方、当社グループにとって、事業活動において資源の再利用を促進し資源の使用を抑えることや、住宅、オフィスビル、商業施設、リゾート施設の建設において建物の長寿命化に取り組むことなどは、事業機会の創出、競争力の向上につながると考えています。

そのような課題認識のもと、当社グループは、設計会社・施工会社などのステークホルダーと協働して、適切で有効な資源の利用に取り組めます。

マネジメント体制

当社グループでは、資源利用の課題に対し、代表取締役社長直轄の「サステナビリティ委員会」を設置しており、その下部組織である「サステナビリティ協議会」において、グループ横断的にマネジメントを進めています。

「サステナビリティ協議会」はグループ各社の環境・サステナビリティ担当者で構成し、共通の方針に基づき、横断的に情報共有を行って、資源の適切で有効な利用に取り組んでいます。

目標と取り組み・実績

資源の使用を削減するための目標と実績

定量目標と実績

東急不動産（株）は本社ビルにおける廃棄物再利用率の2030年度目標を80%とし、リサイクルガイドを配布して燃やすゴミの削減するなど、目標達成に向けて廃棄物の再利用率を高めています。

プロセス型目標と実績

当社グループでは、建替えが最有効利用とされる既存建築物に対し、経済的価値・建物の耐用年数を長寿命化する手法として既存躯体利用や補強等による再生建築を積極的に行っています。

日本の建物の平均寿命は約30年で、欧米諸国の約100年と比較して著しく短いと言われています。しかし、日本の古い建物は老朽化による耐震不安があることや、時代の変遷に伴うニーズの変化に適合していないだけで、建物の躯体は健在であることが多いのが実情です。

「再生建築」は上記のような建物に対して、既存躯体を活かすと同時に自由度の高いデザインや設計により、収益性も追求した不動産価値を最大化させることができます。「再生建築」を用いることで新築建替時と比較し、建設時のCO₂排出量や産業廃棄物の大幅な削減が可能です。

ESGデータ集：再生建築 

また当社の運営管理するオフィスビルでは、開発時にリサイクルカーペットの使用することはもちろん、テナントの原状回復工事でもリサイクルカーペットを使用しています。

原材料の使用

当社東急不動産（株）では、資源の有効利用に配慮しながら開発事業を行っています。中でも木材利用については、森林減少や自然生態系の転換がない (DCF) 状態を判定するため、調達地域のモニタリングを行っています。

ESGデータ集：原材料の使用 

木材資源利用で循環型サイクルを形成

「緑をつなぐ」プロジェクトは、当社グループがお客さまなどステークホルダーと一緒に、森林を保全する取り組みです。マンション購入、オフィス利用、リゾート施設の利用といったさまざまなご利用に応じて森林を保全、これまで1,000ヘクタールを超える森林保全を実現しています。森林から産出された木材はグループのさまざまな事業で活用し、またお客さまへ提供するという循環型サイクルを形成しています。



「新青山東急ビル」軒天建材



「もりのみやキューズモール
BASE」遊具

循環型社会に向けての研究開発投資

東急不動産ホールディングス（株）は家具のリサイクル事業を推進する企業に出資しています。一定期間貸出後に返却された家具を修理して再度流通させる仕組みをつくるため、リサイクル可能な家具の設計や流通方法の研究開発をおこなっています。このように当社は、ものを捨てない循環型社会を実現し、地球環境を保全していくことに積極的に取り組んでいます。

WATER USE

水使用

＜ 環境 気候変動 TCFD・TNFD提言等に基づく統合開示 TCFD提言に基づく開示 脱炭素社会への移行計画 生物多様性 TNFD提言に基づく開示 汚染と資源 **水使用** サプライチェーン（環境）

方針 ☒ マネジメント体制 ☒ 目標と取組み・実績 ☒ 第三者の独立した検証 ☒

方針

東急不動産ホールディングスグループは、社会の基本的インフラとして、水資源保全を重要な環境課題であると認識しています。昨今、砂漠化などにより世界規模で水不足が深刻化しています。当社グループの事業拠点の大部分が集中している日本においては慢性的な水不足という事態には至っていませんが、輸入資材などの生産に使用された水資源、いわゆるバーチャルウォーターを考慮すれば、世界における水不足や水質汚濁などの水問題は、当社グループと決して無関係ではありません。一方、当社グループにとって、節水機器の導入など水資源保全に優れた住宅、オフィスビル、商業施設、リゾート施設などを開発、運営することは、事業機会の創出、競争力の向上につながると考えています。

コミットメント～水使用量を削減するためのグループ全体での行動

上記のような課題認識のもと、当社グループは、設計会社・施工会社・お客さまや地域社会などのステークホルダーと協働して、事業活動および保有するオフィスビル、商業施設、リゾート施設などにおいて、それぞれの地域固有の水資源問題に応じた適切な管理および水資源の効率的な利用により、水資源の保全に取り組めます。

マネジメント体制

当社グループでは、水資源保全の課題に対し、代表取締役社長直轄の「サステナビリティ委員会」を設置しており、その下部組織である「サステナビリティ協議会」において、グループ横断的にマネジメントを進めています。

「サステナビリティ協議会」はグループ各社の環境・サステナビリティ担当者で構成し、水資源の利用について、共通の方針に基づき、横断的に年度目標の設定、実績の管理、情報共有を行うことで、グループ各社の水使用量を把握し、関連法規に基づき適正な報告を行うとともに、事業活動を通じて削減に取り組んでいます。

目標と取組み・実績

水使用量削減のための行動

東急不動産（株）では、すべての物件開発で以下の通り対応しています。

【定性目標】（企業レベル）

すべての事業拠点および保有する不動産ポートフォリオにおける床面積あたりの水資源利用を、2030年度まで前年度比低減することをめざします。

●新築工事および既存施設改修工事において以下を実施しています。

- 節水式シャワーヘッド、節水トイレ、節水水栓等の設置 ・雨水や井水の利用
- 高効率な給湯設備や給水方式、節水型器具の設置 ・自動水栓や自動洗浄装置等の設置

●自らの業務に関する環境行動として、日常的な節水行動をとっています。

【プロセス型目標】（プロジェクトレベル）

東急不動産（株）では、自社がかかわる開発プロジェクトでは、事業形態に合わせてプロセス型の目標を設定しています。例えば、新規マンションや戸建住宅の開発では、水使用6L以下の節水型便器の設置すること、台所水栓やシャワー、洗面台水栓では節湯器具を設置することなどを標準としています。

【定量目標と実績、進捗】（企業レベル）

2022年度は床面積あたり水使用量 $1.4(\text{m}^3/\text{m}^2)$ の目標に対して実績は $1.7(\text{m}^3/\text{m}^2)$ となり、2019年度 $1.9(\text{m}^3/\text{m}^2)$ に向けて進捗しています。2023年度は $1.7(\text{m}^3/\text{m}^2)$ を下回ることを目標としています。

ESGデータ集：水使用量・下水排出量 

水使用の削減対策

水の管理計画について

東急不動産(株)では、運営管理する全ての施設において水管理計画を策定しています。目標である前年度の上水計画量に対する実績を把握した上で、トイレやシャワーに節水型機器を導入や利用者への節水の奨励をすることにより水使用量削減に努めています。可能な場合には使用済の上水を再利用することも行っています。中水や雨水等を利用して上水使用量の削減を行っている施設は24施設あります。（2023年12月時点）

「東京ポートシティ竹芝」では、トイレの洗浄水には中水を使用しています。中水は施設内の厨房排水、雨水、空調ドレン水を利用し、緊急時は蓄熱槽からの補充も可能です。厨房排水はビル内飲食店に備えた油脂除去設備を経由して中水造水設備（膜処理＋バイオリアクター方式）により浄化され、雨水および空調ドレン水は濾過装置（圧力式急速濾過方式＋活性炭吸着方式）により浄化され、それぞれ利用しています。

節水設備導入による水使用の削減

2013年に自然調和型リゾートホテルとして開業した「東急ハーヴェストクラブ熱海伊豆山&VIALA」は、節水型トイレの採用によって上水利用の低減につなげるなど水資源に配慮した取り組みを行っています。

「東急ハーヴェストクラブ箱根甲子園」および「東急ハーヴェストクラブVIALA箱根翡翠」でも、敷地内の井水を利用するなど水の有効利用を推進しています。



湧水を利用している
「東急ハーヴェストクラブVIALA箱根翡翠」

多摩川地域の取り組み～河川流域の環境保全

当社グループでは、東急グループの東急財団（旧　とうきゅう環境財団）により、多摩川および流域における調査、環境活動支援、情報の発信などを通じて、多摩川地域の環境の改善を図っています。

水不足地域での取り組み

エンゲージメント、取水量など

東急不動産（株）はホテル、ゴルフ場、別荘地などの開発運営を行っていますが、水資源が不足している地域では水利用に関して地元自治体と協議しています。長野県に開発した東急リゾートタウン蓼科では茅野市と協議し、1977年より23.5km²にわたり水道事業を行っています。運営期間中は継続的に話し合っており、10年毎に給水人口や給水量について協議し、決定した計画に基づき給水しています。

水不足地域での事業活動

パラオ共和国は慢性的に水不足に悩まされています。パラオ パシフィック リゾートでは、開業時より独自の上水道設備を持ち、自前の飲料水でホテルの運営を行うとともに、節水を徹底し、パラオ共和国の水資源保全に努めています。

水ストレス地域における施設について

当社グループの事業地については、年に1度、WRI Aqueductの「総合リスク」「ベースライン水ストレス」指標を用いて、グローバルな水ストレスを評価している。「総合リスク」「ベースライン水ストレス」の双方で「高」以上に分類された場合、水ストレスが高いと判断している。その結果、2023年3月時点において「高」以上に分類された地域はありません。

操業地の一つであるパラオに関してはWRI Aqueductの対象外となるため、世界自然保護基金(WWF)水リスクフィルター(Water Risk Filter)にてグローバルな水ストレスを評価している。

また、操業地の一つであるインドネシアに関しては、当社はテナントで借りている事業所のみでの操業しているため直接取水していない。

外部との協働

水使用量削減のための外部との協働取り組み

東急不動産ホールディングス（株）は一般社団法人不動産協会の正会員として、環境委員会において2013年に「不動産業環境実行計画」を策定しました。その中で水の使用量を削減するための具体的行動として、トイレやシャワー等の節水器具・自動水栓・自動洗浄装置・雨水の利用等を目標としています。また、優れた取り組みについて情報共有することにより更なる環境意識の向上を図るなど、不動産会社だけでなく建設会社等の業界企業全体と連携し、協働して節水に取り組んでいます。

地方自治体と連携した産業エコロジーの実施

同じ地域で活動する他社と

東京ポートシティ竹芝では企業(テナント)と協働して排水を再利用しています。施設内テナントの厨房排水等を店舗内に備えた油脂除去設備を経由して中水造水設備により浄化し、トイレの洗浄水に再利用しています。

地元自治体と

東急プラザ戸塚では、横浜市の供給する工業用水をトイレの洗浄などに利用しています。これにより、地下水の過剰な汲み上げによる地盤沈下を防止し、上水道のような薬品処理やろ過処理の工程を行わずに原水を沈でん処理して利用することによるエネルギー削減など、地元自治体と連携して産業エコロジーを推進しています。

水関連リスクのコスト

東急不動産（株）では2022年度における水関連リスクのコストは44百万円でした。

水質/水量に関する許可・基準・規制違反について

ESGデータ集：環境関連事故件数 

第三者の独立した検証

東急不動産ホールディングスグループでは、非財務情報の信頼性向上のため、第三者の独立した検証を受けています。
水使用については、水使用量（上水量・下水量、中水）を対象としました。

環境データ検証意見書（水利用）



第三者の独立した検証意見書 

[ホーム](#) > [サステナビリティ](#) > [環境](#) > 水使用



SUPPLY CHAIN (ENVIRONMENT)

サプライチェーン（環境）

＜ 環境

気候変動

TCFD・TNFD提言等に基づく統合開示

TCFD提言に基づく開示

脱炭素社会への移行計画

生物多様性

TNFD提言に基づく開示

汚染と資源

水使用

サプライチェーン（環境）

方針  マネジメント体制  目標と取組み・実績 

方針

東急不動産ホールディングスグループが関わる不動産事業においては、住宅・オフィスビル・商業施設・リゾート施設などの開発から運営は長期間にわたること、かつ多くの関係者が関わるため、適切な環境対応を行うには、ステークホルダー（設計会社・施工会社・お客さまなど）と協働してサプライチェーン全体で取り組む必要があると認識しています。

また、その事業活動において多くの地球環境資源を利用しているので、エネルギー利用・水資源保全・生物多様性保全・省資源・汚染物質と廃棄物の削減と適切な処理等についても、サプライチェーン全体で取り組む必要があると認識しています。

環境サプライチェーンにおけるサプライヤー方針

－エネルギー利用－当社グループでは、全ての施設においてエネルギーの効率的な利用と再生可能エネルギーの利用を推進し、事業活動によるCO₂/GHGの排出が気候変動に与えるインパクトを抑えるよう取り組みます。

－水資源－ 地域・時期に応じた適切な水資源管理および水資源の効率的な利用は、ステークホルダーと協働して取り組む必要があります。また、当社グループの事業拠点の多くが集中している日本においては、今のところ慢性的な水不足という事態には至っていませんが、事業活動においては、輸入資材などの生産に使用された水資源、いわゆるバーチャルウォーターを考慮する必要があると認識しています。

－生物多様性保全－ 事業活動における土地開発や資材調達などは生態系サービスに大きく依存しています。生物多様性を毀損することは、そのサービスの享受を困難にすることにつながることから、当社グループは、ステークホルダーと協働して、適切な資材調達や開発時の生態系調査を実施し、生物多様性の保全に取り組みます。

－省資源－ 地球環境資源は有限であることから、適切な資源利用は重要な環境課題であると認識しています。また、事業に使用する資源は一方通行の大量消費ではなく、3R (Reduce、Reuse、Recycle) の考え方に基づいて、資源の有効利用に努めることが必要と考えています。当社グループは、ステークホルダーと協働して、適切で有効な資源の利用に取り組みます。

－汚染物質と廃棄物の削減と適切な処理－ 事業活動における汚染物質と廃棄物の排出を削減することは、企業の社会的責務の一つです。当社グループは設計会社・施工会社などと協働して、汚染物質と廃棄物の排出防止やその原因となる材料を削減することならびに排出する場合には適切な処理を施すことで、環境に及ぼす影響の低減に取り組みます。

－木材調達における森林破壊・土地転換フリー（DCF）について－ 当社グループは、「東急不動産ホールディングスグループ人権方針」および「東急不動産ホールディングスグループサステナブル調達方針（以下、調達方針）」に則り、サプライチェーン全体で人権の尊重と環境課題に取り組み、持続可能なビジネスを推進しています。

また、「昆明モニトリオール生物多様性枠組（GBF）」で定められた国際目標である「ネイチャーポジティブ」を目指すために、生物多様性方針を定めています。取引先、お客さま、地域社会などのステークホルダーと協働しながら、生物多様性へのネガティブインパクトを回避・最小化するとともに、ポジティブインパクトの拡大に取り組んでいます。

サプライチェーン上で調達・使用されるすべての木材・木材製品を対象とし、森林破壊・土地転換を排除し（DCF:Deforestation and Conversion-Free）、関連するライツホルダーの人権を尊重することを目指します。

また、サプライチェーン全体で達成するため、調達方針に実施項目を定め、直接または間接的な取引先を含むサプライヤーに適用し、持続可能な調達活動の実践を推進していきます。

－コンクリート型枠用合板の持続可能性に配慮した木材使用－ サプライチェーン全体における人権リスク評価を行った結果、重要なサプライヤーである建設会社における建物建設時の人権について重要性が高いと判断しました。その中でも、木材調達においては型枠木材に関する人権・環境リスクが高いと評価しています。これを受け、2030年度までにコンクリート型枠用合板を認証材または国産材使用100%にするという目標を掲げ、推進しています。

＞ KPI目標「コンクリート型枠用合板の持続可能性に配慮した木材使用100%」に関するリリース [PDF](#)

サステナブル調達方針

サステナブル調達方針 

マネジメント体制

当社グループでは、サプライチェーンにおける環境の取り組みに対し、代表取締役社長直轄の「サステナビリティ委員会」を設置しており、その下部組織である「サステナビリティ協議会」において、グループ横断的にマネジメントを進めています。

「サステナビリティ協議会」はグループ各社の環境・サステナビリティ担当者で構成し、共通の方針に基づき、水使用の課題について横断的に、取り組み実績の管理、情報共有を行うことで、事業活動を通じて取り組んでいます。

目標と取り組み・実績

LEED、CASBEEなど環境性能認証の取得目標と結果

《定量的な目標》各年度100%

※東急不動産（株）のオフィスビル・商業施設の新築大型物件を対象

《結果》当社グループでは、事業のサプライチェーン全体で環境対応を行うために、ステークホルダーとも連携し、LEED、CASBEEなどの環境性能認証の取得に取り組んでいます。

ESGデータ集：環境不動産認証関連

《事例》2015年11月に「LEEDまちづくり部門」の世界初ゴールド認証を取得しています。同地区は、多摩川など近接する自然豊かな環境に恵まれていることに加え、良好な交通アクセス、高密度でコンパクトな開発、生物多様性、エネルギー高効率化などの取り組みにより高い評価を受けました。

2020年度には、東京ポートシティ竹芝オフィスタワーにおいて、国内トップクラスの卓越した「環境・社会への配慮」がなされたビルとしてDBJグリーンビルディング5スターを取得しました。

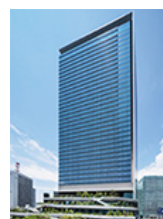
そのほか、環境性能表示の取り組みとして、住宅、オフィス、商業施設の開発においてもCASBEEやDBJ Green Building認証の取得を積極的に進めています。

※LEED

米国グリーンビルディング協会が所管する環境性能評価認証



二子玉川ライズ



東京ポートシティ竹芝オフィスタワー

環境認証取得

ESGデータ集：環境不動産認証関連

不動産ポートフォリオにおける目標・実績

水使用

保有する不動産ポートフォリオにおける床面積あたりの水資源利用を、2030年度まで前年度比低減することをめざします。2022年度は床面積あたり水使用量 $1.4(\text{m}^3/\text{m}^2)$ の目標に対して実績は $1.7(\text{m}^3/\text{m}^2)$ となりました。2023年度は $1.7(\text{m}^3/\text{m}^2)$ を下回ることを目標としています。

＞ ESGデータ集：水使用量

GHG排出量・エネルギー消費量

保有する不動産ポートフォリオにおけるCO₂排出量を、2030年度までに対2019年度比46.2%低減することをめざします。

＞ ESGデータ集：脱炭素

不動産ポートフォリオ管理方針

エネルギー利用、水資源、生物多様性保全、省資源、汚染物質と廃棄物の削減と適切な処理といった地球環境課題に配慮して不動産事業に取り組むことは、事業機会の創出、競争力の向上につながると考えています。これらの認識のもと、当社グループは、テナントを始めとするステークホルダーと協働し、事業のサプライチェーン全体で地球環境保全に取り組めます。

ステークホルダーへの環境意識浸透

従業員の環境意識やサステナビリティ意識を高めるためのプログラムの提供とトレーニング

当社グループでは、グループ社員のサステナビリティ（環境テーマを含む）に対する意識を高めるために数々のプログラムを提供し、トレーニングに取り組んでいます。そして、半年に1回、アンケートを行い、その進捗を確認しています。

- 当社は、毎月1回グループ社員に向けて、サステナビリティに関するニュースレターを配信しています。また、半年に1回e-ラーニングを実施し、そこではサステナビリティに関するテーマを必ず取り上げています。
- 東急不動産（株）では2021年6月に、東急不動産リートマネジメント（株）では2021年8月にサステナビリティの基礎に関するe-ラーニングを実施しています。

サプライヤーへの環境方針の浸透

東急不動産（株）はサプライヤーである建設会社へサステナブル調達方針を配布し、サプライヤーの環境方針への対応状況を確認しています。もし課題がある場合には連携および協力して対応することにより、責任あるサプライチェーンの構築を目指しています。

（株）東急Re・デザインはサプライヤーである施工会社に対し、毎年、経営者やスタッフに対して安全大会等での研修を実施しています。その中では環境方針について説明し、その浸透に努めています。

サプライヤーの環境に対するインパクトを管理するための措置

報告の推奨

当社グループにおける環境に対するインパクトとして、建物建設時におけるGHGガス排出や資材調達方法が大きな影響を与える要因の一つであると考えています。そこで東急不動産ホールディングスでは、サプライヤーであるゼネコンに対して、GHGガス排出量および型枠木材認証利用の報告を依頼し、毎年報告を受けています。

インパクトの削減を推奨

東急不動産ではサステナブル調達方針を見積時にゼネコンに提示しています。調達方針の中では、「気候変動への対応として事業活動のみならず商品・サービスのライフサイクルを通じて、エネルギーの効率的な利用と再生可能エネルギーの利用を推進し、温室効果ガスの排出が気候変動に与えるインパクトを抑える。」という内容が記載されており、これによりサプライヤーへの環境に対するインパクトの削減依頼を行っています。

テナントとの協働

グリーンリース契約の締結

東急不動産ホールディングス（株）では、運営管理しているオフィスビル、商業施設、住宅の賃貸借契約の一部にグリーンリース条項を導入しています。テナントの皆さまと協働して、施設の環境負荷低減の取り組みや環境関連の法令対応などを積極的に推進しています。

テナントと連携してエネルギー管理システムを運用

東急不動産（株）と東急不動産SCマネジメント（株）は、「あべのキューズモール」（大阪市阿倍野区）、「あまがさきキューズモール」（兵庫県尼崎市）において、テナントが専有区画においてエネルギー使用量をリアルタイムに閲覧できる大阪ガス（株）のシステム「もっとsave」を提供しています。テナントはこのシステムを活用して、省エネルギーおよびエネルギーコストの削減につながるようエネルギー使用量を制御・調整しています。

環境課題への対応

環境インパクトに関するイニシアチブへの参加

グローバル・コンパクト・ネットワーク・ジャパン環境経営分科会へ参加しています。

グリーンフィールド開発に関するコミットメント

東急不動産（株）は未利用地・低利用の農耕地・緑地について、その地域への貢献となるような形で活用に取り組んでいます。

- ・エネルギー問題と農業問題という二つの課題の同時解決に向けて、営農型太陽光発電事業（ソーラーシェアリング事業）に組み込み、2022年12月に「リエネ ソーラーファーム東松山 太陽光発電所」の稼働を開始しました。

- ・遊休農地の解消を目指し、生産性の高い次世代型施設園芸団地の整備を図るとともに、都市的な土地需要にも計画的に対応する非農用地の創設を伴う土地改良事業の実現に向け、埼玉県白岡市の土地改良事業地区に創設された非農用地区域において、農地転用及び開発許可を取得しています。

エネルギーと水利用削減対策

全施設でエネルギーデータを集計し効率的に利用

東急不動産（株）は、自社で保有または使用しているオフィスビル・商業施設・リゾート施設など約200拠点において、エネルギーデータ集計システムを導入し、CO₂排出量削減に向けて取り組んでいます。エネルギー使用量の「見える化」推進により、オフィスビル・商業施設のテナントが自ら利用するエネルギー量を確認することが可能となり、現状分析による効率的なCO₂排出量削減に向けた活動を行っています。

スマートメーターの導入でエネルギーの見える化

効率的なエネルギー利用を推進するため、東急不動産（株）において運営管理しているすべての施設にはスマートメーターが設置されています。

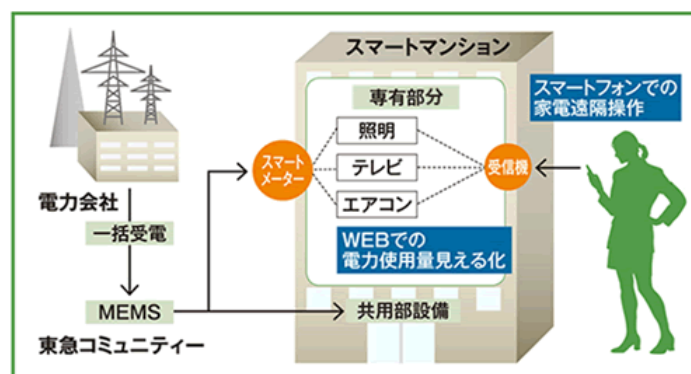


スマートメーター（イメージ）

省エネルギーシステム導入によるマンションのエネルギー管理

（株）東急コミュニティーは、エネルギー管理事業者の「MEMSアグリゲータ」として経済産業省に選定されています。管理受託するマンションに対して、MEMS（マンション・エネルギー管理システム）や、高圧一括受電サービスといった、省エネルギーシステムの導入を推進しています。

2014年度は786戸の加入導入を行い、既存マンションでのエネルギー使用削減に取り組んでいます。



一括受電とMEMS 概念図

節水設備導入による上水利用量の節減

2013年に自然調和型リゾートホテルとして開業した「東急ハーヴェストクラブ熱海伊豆山 & VIALA」は、節水型トイレの採用や山水を積極的に活用することによって上水利用量の節減につなげるなど水資源に配慮した取り組みを行っています。

「東急ハーヴェストクラブ箱根甲子園、VIALA箱根翡翠」でも、敷地内の湧水を循環利用するなど水の有効利用を推進しています。

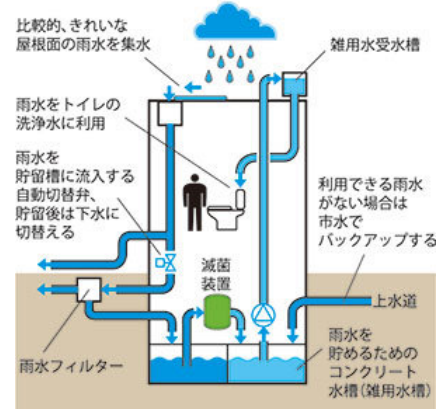


湧水を利用している
「東急ハーヴェストクラブVIALA箱根翡翠」

雨水利用による上水利用量の節減

東急不動産（株）開発したオフィスビル「霞が関東急ビル」では、上水利用量を節減するために、屋上に降った雨水をトイレ洗浄水等の雑用水に利用する設備を導入しています。また、外構の一部には、水の気化熱冷却により路面温度の上昇を抑制する保水性舗装が敷設されており、ヒートアイランド現象の緩和効果が期待されます。

雨水利用システム図



生物多様性への取り組み

生物多様性の損失を軽減するために行っている対話（エンゲージメント）

東急不動産ホールディングス（株）では経団連自然保護協議会の一員として関係機関、NGOと対話（エンゲージメント）を行っています。

生物多様性コミットメントのサプライチェーンへの適用

東急不動産ホールディングス（株）はサプライヤーである建設会社へサステナブル調達方針を配布すると同時にアンケートを実施し、2030年度の環境方針対応率100%を目標に各社の状況を確認しています。その過程において課題がある場合には東急不動産（株）と建設会社とが連携して対応することにより、責任あるサプライチェーンの構築を目指します。2021年度の調査では、建設会社の36%が、取引先に対して生物多様性を含むサステナブル調達方針に対する取り組み状況を確認していました。

森林破壊ゼロへの取り組み

国内で建設時に使用されるコンクリート型枠用合板パネルの多くは、南洋材（マレーシア、インドネシア産等）を原材料としており、原産林における環境破壊や先住民からの土地収奪などが問題視されています。そこで東急不動産（株）では、1次サプライヤーである建設会社と連携して対応することにより、建物の建設に使用するコンクリート型枠用合板の原材料における持続可能性に配慮した木材（FSCおよびPEFC認証材並びに国産材等）利用率を、2030年度までに100%にします。2021年度の調査では、建設会社の48%が型枠合板に認証材または国産材を利用可能との回答でした。

生物多様性行動計画（Biodiversity Action Plan：BAP）

当社グループでは、すべての不動産ポートフォリオの中で特に保全上重要な場・種・機能をもつエリアを特定して生物多様性行動計画（BAP）を策定します。該当エリアについては、有識者による生物多様性モニタリングを定期的の実施した上で、その結果を管理計画に反映することで生物多様性の保全に取り組みます。

リゾートタウン蓼科では、別荘地およびその周辺の樹林地等において動植物の生息・生育環境を調査するモニタリングの計画を立て、希少な動植物種や生息・生育環境に対する脅威があれば対策を検討し、緑地の管理計画に生かしていく予定です。